

**Informe de Auditoría de  
Cuentas Anuales Consolidadas  
emitido por un Auditor Independiente**

**ALL IRON RE I SOCIMI, S.A. Y  
SOCIEDADES DEPENDIENTES**  
Cuentas Anuales Consolidadas e  
Informe de Gestión Consolidado  
correspondientes al ejercicio anual terminado  
el 31 de diciembre de 2025



The better the question.  
The better the answer.  
The better the world works.



Shape the future  
with confidence

## INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

A los accionistas de ALL IRON RE I SOCIMI, S.A.:

---

### Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales consolidadas de ALL IRON RE I SOCIMI, S.A. (la Sociedad dominante) y sus sociedades dependientes (el Grupo), que comprenden el estado de situación financiera consolidado a 31 de diciembre de 2025, la cuenta de resultados consolidada, el estado de resultado global consolidado, el estado de cambios en el patrimonio neto consolidado, el estado de flujos de efectivo consolidado y las notas explicativas correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales consolidadas adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera del Grupo a 31 de diciembre de 2025, así como de sus resultados y flujos de efectivo, todos ellos consolidados, correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE), y demás disposiciones del marco normativo de información financiera que resultan de aplicación en España.

---

### Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España. Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección *Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales consolidadas* de nuestro informe.

Somos independientes del Grupo de conformidad con los requerimientos de ética, incluidos los de independencia, que son aplicables a nuestra auditoría de las cuentas anuales consolidadas en España según lo exigido por la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas. En este sentido, no hemos prestado servicios distintos a los de la auditoría de cuentas ni han concurrido situaciones o circunstancias que, de acuerdo con lo establecido en la citada normativa reguladora, hayan afectado a la necesaria independencia de modo que se haya visto comprometida.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

---

## Aspectos más relevantes de la auditoría

Los aspectos más relevantes de la auditoría son aquellos que, según nuestro juicio profesional, han sido considerados como los riesgos de incorrección material más significativos en nuestra auditoría de las cuentas anuales consolidadas del periodo actual. Estos riesgos han sido tratados en el contexto de nuestra auditoría de las cuentas anuales consolidadas en su conjunto, y en la formación de nuestra opinión sobre éstas, y no expresamos una opinión por separado sobre esos riesgos.

### *Valoración de las inversiones inmobiliarias*

---

**Descripción** El Grupo cuenta al 31 de diciembre de 2025 con Inversiones Inmobiliarias por importe de 363.437 miles de euros, que se corresponden con los inmuebles propiedad del Grupo. El desglose correspondiente a estos activos se detalla en la Nota 5 de la memoria consolidada adjunta. El Grupo utiliza como política contable el criterio del valor razonable para sus inversiones inmobiliarias (NIC 40), registrando la diferencia entre el valor razonable y el valor neto contable previo en la cuenta de resultados consolidada, tal y como se menciona en la nota 4.1 de la memoria consolidada adjunta.

Los Administradores de la Sociedad dominante determinan con carácter periódico, el valor razonable de las inversiones inmobiliarias, tomando como valores de referencia las valoraciones realizadas por un experto independiente de acuerdo a los estándares de valoración de la Royal Institution of Chartered Surveyors "RICS". La determinación de estos valores razonables requiere de la realización de juicios y estimaciones significativas por parte del experto independiente y de la Dirección del Grupo. El detalle de las diferentes metodologías empleadas en las valoraciones, así como los análisis de sensibilidad se encuentran desglosados en la nota 5 de la memoria consolidada. La relevancia de los importes involucrados y la alta sensibilidad que presentan los análisis realizados con respecto a los cambios en las asunciones consideradas por la Dirección, como por ejemplo las tasas de descuento o las "yields" de salida, nos han hecho considerar la valoración de las inversiones inmobiliarias como uno de los aspectos más relevante de nuestra auditoría.

---

### Nuestra respuesta

En relación con esta área, nuestros procedimientos de auditoría han incluido, entre otros:

- ▶ Entendimiento del proceso establecido por la Dirección y los administradores del grupo para determinar la valoración de las inversiones inmobiliarias.
- ▶ Revisión de la razonabilidad de los modelos de valoración utilizados por el tercero experto independiente, en colaboración con nuestros especialistas en valoraciones, cubriendo la razonabilidad de las rentas estimadas, las tasas de descuento y las "yields" de salida empleadas, así como los análisis de sensibilidad realizados por el experto independiente, incluyendo la realización de procedimientos de contraste sobre los valores, si fuera necesario.
- ▶ Obtención de la cualificación profesional e independencia del experto independiente contratado por el grupo.
- ▶ Revisión de los desgloses incluidos en la memoria consolidada requeridos por el marco normativo de información financiera aplicable.

---

### **Otra información: Informe de gestión consolidado**

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión consolidado del ejercicio 2025, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad dominante y no forma parte integrante de las cuentas anuales consolidadas.

Nuestra opinión de auditoría sobre las cuentas anuales consolidadas no cubre el informe de gestión consolidado. Nuestra responsabilidad sobre el informe de gestión consolidado, de conformidad con lo exigido por la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas, consiste en evaluar e informar sobre la concordancia del informe de gestión consolidado con las cuentas anuales consolidadas, a partir del conocimiento del Grupo obtenido en la realización de la auditoría de las citadas cuentas, así como en evaluar e informar de si el contenido y presentación del informe de gestión consolidado son conformes a la normativa que resulta de aplicación. Si, basándonos en el trabajo que hemos realizado, concluimos que existen incorrecciones materiales, estamos obligados a informar de ello.

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito en el párrafo anterior, la información que contiene el informe de gestión consolidado concuerda con la de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2025 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

---

### **Responsabilidad de los administradores de la Sociedad dominante en relación con las cuentas anuales consolidadas**

Los administradores de la Sociedad dominante son responsables de formular las cuentas anuales consolidadas adjuntas, de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados consolidados del Grupo, de conformidad con las NIIF-UE y demás disposiciones del marco normativo de información financiera aplicable a la entidad en España, que se identifica en la nota 4 de la memoria consolidada adjunta, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de cuentas anuales consolidadas libres de incorrección material, debida a fraude o error.

En la preparación de las cuentas anuales consolidadas, los administradores de la Sociedad dominante son responsables de la valoración de la capacidad del Grupo para continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con la empresa en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento excepto si los administradores tienen intención de liquidar el Grupo o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

---

### **Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales consolidadas**

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales consolidadas en su conjunto están libres de incorrección material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión.

Seguridad razonable es un alto grado de seguridad pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España siempre detecte una incorrección material cuando existe. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en las cuentas anuales consolidadas.

Como parte de una auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- ▶ Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales consolidadas, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o la elusión del control interno.
- ▶ Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno del Grupo.
- ▶ Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por los administradores de la Sociedad dominante.
- ▶ Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los administradores de la Sociedad dominante, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad del Grupo para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en las cuentas anuales consolidadas o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los hechos o condiciones futuros pueden ser la causa de que el Grupo deje de ser una empresa en funcionamiento.
- ▶ Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales consolidadas, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales consolidadas representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.
- ▶ Obtenemos evidencia suficiente y adecuada en relación con la información financiera de las entidades o actividades empresariales dentro del grupo para expresar una opinión sobre las cuentas anuales consolidadas. Somos responsables de la dirección, supervisión y realización de la auditoría del grupo. Somos los únicos responsables de nuestra opinión de auditoría.



**Shape the future  
with confidence**

5

Nos comunicamos con los administradores de la Sociedad dominante en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

Entre los riesgos significativos que han sido objeto de comunicación a los administradores de la Sociedad dominante, determinamos los que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de las cuentas anuales consolidadas del periodo actual y que son, en consecuencia, los riesgos considerados más significativos.

Describimos esos riesgos en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente la cuestión.

Este informe se corresponde con el  
sello distintivo nº 01/26/10542  
emitido por el Instituto de Censores  
Jurados de Cuentas de España

ERNST & YOUNG, S.L.  
(Inscrita en el Registro Oficial de Auditores  
de Cuentas con el N° S0530)

---

Fernando González Cuervo  
(Inscrito en el Registro Oficial de Auditores  
de Cuentas con el N° 21268)

23 de abril de 2026

**ALL IRON RE I SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**

**Cuentas Anuales Consolidadas e Informe de Gestión Consolidado  
correspondientes al ejercicio anual finalizado el  
31 de diciembre de 2025**

## ÍNDICE

- Estado de situación financiera consolidado al 31 de diciembre de 2025.
- Cuenta de resultados consolidada correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2025.
- Estado del resultado global consolidado correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2025.
- Estado de cambios en el patrimonio neto consolidado correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2025.
- Estado de flujos de efectivo consolidado correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2025.
- Notas explicativas a las Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2025.
- Informe de gestión consolidado correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025.

**ALL IRON RE I SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES****Estado de situación financiera consolidado al 31 de diciembre de 2025**

(Expresado en euros)

<b>ACTIVO</b>	<b>Notas</b>	<b>31/12/2025</b>	<b>31/12/2024</b>
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>		<b>374.119.901</b>	<b>285.998.822</b>
Inversiones inmobiliarias	5	363.437.000	275.398.184
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo	6	10.500.000	10.500.000
Inversiones financieras a largo plazo	6	182.539	100.276
Activos por Impuesto diferido	10.2	362	362
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>		<b>17.073.654</b>	<b>25.619.797</b>
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar			
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	6	2.690.588	2.779.291
Deudores varios	6	7.907	10.220
Activo por impuesto corriente	10	5.113	5.113
Créditos con las Administraciones Públicas	10	1.152.615	415.412
Inversiones financieras a corto plazo	6	130	1.300
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	7	13.217.301	22.408.461
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<b>391.193.555</b>	<b>311.618.619</b>
<b>PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>	<b>Notas</b>	<b>31/12/2025</b>	<b>31/12/2024</b>
<b>PATRIMONIO NETO</b>		<b>259.382.688</b>	<b>206.665.961</b>
<b>Fondos propios</b>		<b>262.893.494</b>	<b>210.263.117</b>
Capital	8.1	155.532.230	147.218.270
Prima de emisión		16.110.877	13.699.829
Reservas y resultados de ejercicios anteriores	8.2	46.714.782	37.500.903
Acciones y participaciones en patrimonio propias	8.3	(45.211)	(121.969)
Resultado del ejercicio atribuido a la Sociedad Dominante		44.580.816	11.966.084
Diferencias de conversión	8.4	(3.510.806)	(3.597.156)
<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>		<b>117.529.936</b>	<b>94.404.777</b>
Deudas a largo plazo			
Deudas con entidades de crédito	9	117.385.551	94.221.397
Otros pasivos financieros	9	144.385	183.380
<b>PASIVO CORRIENTE</b>		<b>14.280.931</b>	<b>10.547.881</b>
Deudas a corto plazo			
Deudas con entidades de crédito	9	6.483.865	4.160.422
Otros pasivos financieros	9	-	1.348
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar			
Proveedores y acreedores varios	9	7.362.178	6.083.777
Deudas con las Administraciones Públicas	10	434.888	302.334
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>		<b>391.193.555</b>	<b>311.618.619</b>

Las notas 1 a 15 descritas en las notas explicativas adjuntas forman parte integrante de las cuentas anuales consolidadas.

**ALL IRON RE I SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES****Cuenta de resultados consolidada  
correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2025**  
(Expresada en euros)

	Notas	31/12/2025	31/12/2024
Operaciones continuadas			
<b>Importe neto de la cifra de negocios</b>			
	5.1		
Ingresos por arrendamientos	11.1	9.832.863	7.586.867
<b>Gastos de personal</b>	<b>11.2</b>	<b>(420.964)</b>	<b>(495.915)</b>
<b>Otros gastos de explotación</b>			
Servicios exteriores	11.3	(2.652.297)	(1.952.617)
Tributos		(249.430)	(305.909)
<b>Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado.</b>	<b>5</b>	<b>294.915</b>	<b>(21.875)</b>
<b>Amortización del inmovilizado</b>		<b>-</b>	<b>(207)</b>
<b>Otros resultados</b>		<b>42.772</b>	<b>(34.551)</b>
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>		<b>6.847.859</b>	<b>4.775.793</b>
<b>Ingresos financieros</b>			
De valores negociables y otros instrumentos financieros		57.740	47.848
<b>Gastos financieros</b>			
Por deudas con terceros	<b>11.4</b>	(3.587.555)	(3.208.200)
Incorporación de gastos financieros a las inversiones inmobiliarias		1.673.342	1.923.358
Otros Gastos financieros		(85)	-
<b>Diferencias de cambio</b>		<b>181.860</b>	<b>-</b>
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>		<b>(1.674.698)</b>	<b>(1.236.994)</b>
<b>Variación en el valor razonable de las inversiones inmobiliarias</b>	<b>5</b>	<b>39.797.449</b>	<b>8.632.461</b>
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>		<b>44.970.610</b>	<b>12.171.260</b>
Impuestos sobre beneficios	10	(389.794)	(205.176)
<b>RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO</b>		<b>44.580.816</b>	<b>11.966.084</b>
<b>Resultado del ejercicio atribuido a la Sociedad Dominante</b>		<b>44.580.816</b>	<b>11.966.084</b>
<b>RESULTADO POR ACCIÓN</b>			
<b>Resultado básico / diluido por acción</b>		<b>2,87</b>	<b>0,81</b>

Las notas 1 a 15 descritas en las notas explicativas adjuntas forman parte integrante de las cuentas anuales consolidadas.

**ALL IRON RE I SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES****Estado del resultado global consolidado  
correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2025**  
(Expresado en euros)

	<b>Notas</b>	<b>31/12/2025</b>	<b>31/12/2024</b>
<b>Resultado consolidado del ejercicio</b>		<b>44.580.816</b>	<b>11.966.084</b>
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto consolidado		-	-
<b>Total ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto consolidado</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Total ingresos y gastos reconocidos</b>		<b>44.580.816</b>	<b>11.966.084</b>

Las notas 1 a 15 descritas en las notas explicativas adjuntas forman parte integrante de las cuentas anuales consolidadas.

## ALL IRON RE I SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

### Estado de cambios en el patrimonio neto consolidado correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2025 (Expresado en euros)

	Capital social (Nota 8.1)	Prima de emisión (Nota 8.1)	Reservas y resultados de ejercicios anteriores (Nota 8.2)	Acciones propias (Nota 8.3)	Resultado del ejercicio atribuido a la Sociedad	Diferencias de conversión (Nota 8.4)	Total
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2023</b>	<b>132.197.870</b>	<b>9.944.729</b>	<b>23.131.550</b>	<b>(173.061)</b>	<b>14.601.032</b>	<b>(1.753.439)</b>	<b>177.948.681</b>
<b>Ingresos y gastos consolidados reconocidos:</b>	-	-	-	-	<b>11.966.084</b>	-	<b>11.966.084</b>
<b>Operaciones con socios o propietarios:</b>							
Distribución del resultado del ejercicio anterior	-	-	14.601.032	-	(14.601.032)	-	-
Aumentos (reducciones) de capital (Nota 9.1)	15.020.400	3.755.100	(209.142)	-	-	-	<b>18.566.358</b>
Operaciones con Acciones propias	-	-	(14.909)	51.092	-	-	<b>36.183</b>
Dividendos	-	-	(843.417)	-	-	-	<b>(843.417)</b>
Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	835.789	-	-	(1.843.717)	<b>(1.007.928)</b>
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2024</b>	<b>147.218.270</b>	<b>13.699.829</b>	<b>37.500.903</b>	<b>(121.969)</b>	<b>11.966.084</b>	<b>(3.597.156)</b>	<b>206.665.961</b>
<b>Ingresos y gastos consolidados reconocidos:</b>	-	-	-	-	<b>44.580.816</b>	-	<b>44.580.816</b>
<b>Operaciones con socios o propietarios:</b>							
Distribución del resultado del ejercicio anterior	-	-	11.966.084	-	(11.966.084)	-	-
Aumentos (reducciones) de capital (Nota 9.1)	8.313.960	2.411.048	-	-	-	-	<b>10.725.008</b>
Operaciones con Acciones propias	-	-	33.115	76.758	-	-	<b>109.873</b>
Dividendos	-	-	(2.245.589)	-	-	-	<b>(2.245.589)</b>
Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	(539.731)	-	-	86.350	<b>(453.382)</b>
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2025</b>	<b>155.532.230</b>	<b>16.110.877</b>	<b>46.714.782</b>	<b>(45.211)</b>	<b>44.580.816</b>	<b>(3.510.806)</b>	<b>259.382.688</b>

Las notas 1 a 15 descritas en las notas explicativas adjuntas forman parte integrante de las cuentas anuales consolidadas.

**ALL IRON RE I SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES****Estado de flujos de efectivo consolidado  
correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2025**

(Expresado en euros)

	<b>31/12/2025</b>	<b>31/12/2024</b>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN</b>		
<b>Resultado del ejercicio antes de impuestos</b>	<b>44.970.610</b>	<b>12.171.260</b>
<b>Ajustes del resultado</b>		
Amortización del inmovilizado	-	207
Ingresos financieros	(57.740)	(47.848)
Gastos financieros	1.914.298	1.241.972
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	(294.915)	30.829
Variación de valor razonable en inversiones inmobiliarias	(39.797.449)	(8.632.461)
Diferencias de cambio	(181.860)	-
<b>Cambios en el capital corriente</b>		
Deudores y otras cuentas a cobrar	(646.187)	(671.239)
Acreedores y otras cuentas a pagar	1.410.954	3.805.128
Otros activos y pasivos no corrientes	(121.258)	103.203
<b>Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación</b>		
Pagos de intereses	(1.708.991)	(1.122.477)
Cobros de intereses	53.791	10.693
Cobros (pagos) por impuesto sobre beneficios	(389.794)	(205.176)
Otros pagos (cobros)	3.864	6.329
<b>Flujos de efectivo de las actividades de explotación</b>	<b>5.155.325</b>	<b>6.690.420</b>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>		
<b>Pagos por inversiones</b>		
Inversiones en inmovilizado material	-	654
Inversiones inmobiliarias	(59.660.365)	(18.029.594)
Otros activos financieros	-	-
Cobros por desinversiones	11.713.914	4.500.000
<b>Flujos de efectivo de las actividades de inversión</b>	<b>(47.946.451)</b>	<b>(13.528.940)</b>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN</b>		
<b>Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio</b>		
Emisión de instrumentos de patrimonio	10.458.651	18.566.359
Adquisición de instrumentos de patrimonio	109.874	36.183
Pagos por dividendos y otros instrumentos de patrimonio	(2.245.589)	(843.416)
<b>Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financieros</b>		
Emisión		
Deudas con entidades de crédito	32.423.771	14.576.161
Otras deudas	(1.348)	-
Devolución y amortización de		
Deudas con entidades de crédito	(7.413.600)	(9.273.593)
<b>Flujos de efectivo de las actividades de financiación</b>	<b>33.331.759</b>	<b>23.061.694</b>
<b>Efecto de las variaciones de los tipos de cambio</b>	<b>268.208</b>	<b>(362.244)</b>
Tesorería al inicio de ejercicio	22.408.461	6.547.531
Tesorería al final de ejercicio	13.217.301	22.408.461
<b>AUMENTO / (DISMINUCIÓN) NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES</b>	<b>(9.191.160)</b>	<b>15.860.930</b>

## **ALL IRON RE I SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**

### **Notas explicativas a las Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2025**

#### **1. INFORMACIÓN GENERAL SOBRE EL GRUPO**

All Iron RE I Socimi, S.A. (en adelante, la Sociedad), sociedad dominante del Grupo, se constituyó como sociedad limitada el 11 de octubre de 2017, por un período de tiempo indefinido, en virtud de escritura pública otorgada ante al Ilustre Notario de Madrid, D. José Miguel García Lombardía, e inscrita en el Registro Mercantil el 23 de octubre de 2017 en el tomo nº 36.496, folio 90, sección 8, hoja M-655592.

Con fecha 20 de marzo de 2019 la Sociedad se transformó en sociedad anónima en virtud de escritura pública otorgada ese mismo día ante el Notario de Madrid, D. Juan Aznar de la Haza bajo el número 1.190 de su protocolo.

El 28 de junio de 2019 la Sociedad cambió su denominación social a All Iron RE I Socimi, S.A. mediante aprobación de la Junta General Extraordinaria de accionistas.

A 31 de diciembre de 2021 su domicilio social se encontraba en la calle María de Molina 54, en Madrid.

El 13 de octubre de 2022 la Sociedad trasladó su domicilio social a la calle Monte Esquinza 28, 4º Izquierda, en Madrid. Siendo esto así, a 31 de diciembre de 2025 su domicilio social se encuentra en la calle Monte Esquinza 28, 4º Izquierda, en Madrid.

Con fecha 25 de septiembre de 2018 la Sociedad solicitó acogerse al régimen regulado establecido por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("SOCIMI"), con efectos a partir de la constitución de la misma (Nota 1.1). El 25 de septiembre de 2018 la Sociedad dominante comunicó su acogimiento al Régimen Fiscal SOCIMI, de aplicación a partir del 1 de enero de 2018 (Nota 4.6).

Con fecha 9 de septiembre de 2020 las acciones de la Sociedad comenzaron a cotizar en BME Growth (anteriormente denominado Mercado Alternativo Bursátil).

El objeto social del Grupo se corresponde con las siguientes actividades:

- La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, incluyendo la actividad de rehabilitación de edificaciones en los términos establecidos en la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido.
- La tenencia de participaciones en el capital de otras sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (SOCIMI) o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquéllas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria legal o estatutaria, de distribución de beneficios.

## ALL IRON RE I SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

### Notas explicativas a las Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2025

- La tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión a que se refiere el artículo 3 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre por la que se regulan las SOCIMI, o la norma que la sustituya.
- La tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de IIC o la norma que sustituya en el futuro.

Junto con la actividad económica derivada del objeto social principal, las SOCIMIs podrán desarrollar otras actividades accesorias, entendiéndose como tales aquellas que en su conjunto representen menos del 20 por 100 de las rentas de la sociedad en cada período impositivo o aquellas que puedan considerarse accesorias de acuerdo con la ley aplicable en cada momento.

Con fecha 28 de febrero de 2019 la Sociedad dominante adquirió el 100% de las participaciones de la sociedad Dwow Hostelier, S.L. (en adelante “Dwow”) mediante compraventa de participaciones de dicha Sociedad.

Con fecha 19 de febrero de 2019 la Sociedad dominante adquirió el 100% de Tordai es Tarsai Szolgálató Kft Sociedad Húngara, mediante compraventa de participaciones a sus anteriores propietarios. El 18 de enero de 2022 la Sociedad cambió su denominación social a All Iron RE I Hungary Kft. (en adelante “All Iron RE I Hungary”).

Con fecha 5 de junio de 2024 la Sociedad All Iron Hungary constituyó una filial Húngara bajo el nombre de Pearl Ingatlanfejlesztő Kft.

Por lo indicado, con anterioridad al 31 de diciembre de 2018, la Sociedad Dominante no formaba parte de un grupo de sociedades en los términos previstos en el artículo 42 del Código de Comercio.

A continuación se detallan las sociedades dependientes que junto con la Sociedad Dominante forman parte del perímetro de consolidación a 31 de diciembre de 2025 y a 31 de diciembre de 2024:

Sociedad	Domicilio	Actividad	Sociedad del Grupo titular	% particip.	Auditor	Método de consolidación	Moneda funcional
Dwow Hostelier S.L.U.	Monte Esquinza 28, 28010 Madrid	(*)	All Iron RE I Socimi, S.A.	100%	No auditada	Integración global	Euro
All Iron Re I Hungary Kft	1074 Budapest, Dohány utca 10., Hungary.	(*)	All Iron RE I Socimi, S.A.	100%	No auditada	Integración global	HUF
Pearl Ingatlanfejlesztő Kft	1068 Budapest, Városligeti fasor 38., Hungary	(**)	All Iron Re I Hungary Kft	50%	No auditada	Puesta en equivalencia	HUF

(\*) Adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.

(\*\*) Compra-venta de inmuebles, alquiler y explotación de inmuebles, construcción de edificios residenciales y no residenciales. Actividades de consultoría empresarial y otras actividades de gestión.

## **ALL IRON RE I SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**

### **Notas explicativas a las Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2025**

Las sociedades dependientes tienen el mismo ejercicio económico que la Sociedad Dominante.

La Sociedad Dominante y la sociedad Dwow se encuentran reguladas por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (ver Nota 1.1).

Dada la actividad a la que se dedica, el Grupo no tiene gastos, activos, provisiones ni contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con el patrimonio, la situación financiera y los resultados del mismo. Por este motivo no se incluyen desgloses específicos al respecto en las presentes Cuentas Anuales Consolidadas.

La sociedad con fecha 20 de marzo de 2019 firmó un contrato de gestión con la Sociedad All Iron RE Gestión, S.L., el cual fue novado el 16 de febrero de 2022 tras la aprobación por parte de la Junta General de Accionistas Extraordinaria celebrada el 27 de octubre de 2021 y con efectos a partir del 27 de octubre de 2021. Las comisiones pactadas en dicho contrato son las siguientes:

- Comisión de gestión: Comisión anual equivalente al 0,9% del NAV de la Sociedad conforme a la valoración de sus activos que la Sociedad haya realizado para la elaboración de las últimas cuentas anuales auditadas de la Sociedad. Una vez superado el NAV de €300m, la comisión anual sobre el exceso entre €300m y €600m será del 0,75%. Sobre el exceso de €600m, la comisión anual será del 0,6%
- Comisión por desempeño: Importe equivalente al 20% de carry con un Umbral del 10% sobre la tasa interna de retorno al accionista (TIR). El cálculo de la TIR se realizará anualmente en base al NAV por acción. Una vez superado dicho umbral se prevé un *catch-up* progresivo.

Con fecha 26 de junio de 2024 la Sociedad ha firmado un contrato de gestión con la Sociedad Aritza Real Estate, S.L., tras la aprobación por parte de la Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada el 25 de junio de 2024 y con efectos a partir del 1 de julio de 2024.

Las comisiones pactadas en dicho contrato, son las siguientes:

- Comisión de gestión: Comisión anual equivalente al 0,9% del NAV de la Sociedad conforme a la valoración de sus activos que la Sociedad haya realizado para la elaboración de las últimas cuentas anuales auditadas de la Sociedad. Una vez superado el NAV de €300m, la comisión anual sobre el exceso entre €300m y €600m será del 0,75%. Sobre el exceso de €600m, la comisión anual será del 0,6%
- Comisión por desempeño: Importe equivalente al 20% de carry con un Umbral del 10% sobre la tasa interna de retorno al accionista (TIR). El cálculo de la TIR se realizará anualmente en base al NAV por acción. Una vez superado dicho umbral se prevé un *catch-up* progresivo.

La moneda funcional del Grupo es el euro por ser ésta la moneda del entorno económico principal en el que operan las sociedades del Grupo.

## **ALL IRON RE I SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**

### **Notas explicativas a las Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2025**

#### **1.1 Régimen SOCIMI**

El 25 de septiembre de 2018, los administradores de la Sociedad dominante, aprobaron solicitar el acogimiento de la Sociedad Dominante al régimen fiscal especial de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI), de aplicación a partir del 1 de enero de 2018. Dicha comunicación se presentó ante la Administración Tributaria el 25 de septiembre de 2018.

Con fecha 18 de septiembre de 2019, el Socio Único de Dwow aprobó solicitar el acogimiento al régimen fiscal especial de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI), de aplicación a partir del 1 de enero de 2019. Dicha comunicación se presentó ante la Administración Tributaria el 27 de septiembre de 2019. Posteriormente, el 17 de agosto de 2020, la Sociedad acordó optar por el acogimiento de Dwow al régimen fiscal establecido en la Ley de SOCIMI con efectos para los períodos impositivos iniciados a partir del 1 de enero de 2020, y el mismo 17 de agosto de 2020 se llevó a cabo la presentación ante la AEAT de la solicitud para la aplicación del régimen SOCIMI con efectos a partir del 1 de enero de 2020.

Al 31 de diciembre de 2025 y al 31 de diciembre de 2024, la Sociedad Dominante y la sociedad dependiente Dwow se encuentran por tanto reguladas por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las SOCIMI (en adelante "la Ley de SOCIMI").

A 31 de diciembre de 2025 la Sociedad All Iron RE I Hungary Kft no cumple los requisitos para estar acogida al régimen de Socimi y por tanto la misma no considera afecta a dicho régimen, en consecuencia, la participación que tiene All Iron RE I Hungary Kft (en adelante All Iron Hungary) en Pearl Ingatlanfejlesztő Kft (en adelante Pearl) tampoco se considera afecta al régimen de Socimi.

La Disposición Transitoria Primera de la Ley de SOCIMI permite la aplicación del régimen fiscal de SOCIMI en los términos establecidos en el artículo 8 de dicha Ley, aun cuando no se cumplan los requisitos exigidos en la misma a la fecha de incorporación, a condición de que tales requisitos se cumplan en los dos años siguientes a la fecha en la que se opta por aplicar dicho régimen. En consecuencia, la Sociedad Dominante procedió aplicar el régimen fiscal de SOCIMI desde el ejercicio 2018 y la sociedad dependiente mencionada lo aplica desde el ejercicio 2019.

El artículo 3 de la Ley de SOCIMI establece los siguientes requisitos de inversión de este tipo de sociedades:

- Las SOCIMI deberán tener invertido, al menos, el 80% del valor del activo en bienes inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento, en terrenos para la promoción de bienes inmuebles que vayan a destinarse a dicha finalidad, siempre que la promoción se inicie dentro de los tres años siguientes a su adquisición, así como en participaciones en el capital o patrimonio de otras entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la mencionada Ley de SOCIMI.

El valor del activo se determinará según la media de los balances consolidados trimestrales del ejercicio, pudiendo optar la SOCIMI, para calcular dicho valor, por sustituir el valor contable por el de mercado de los elementos integrantes de tales balances, el cual se aplicaría en todos los balances consolidados del ejercicio. A estos

## **ALL IRON RE I SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**

### **Notas explicativas a las Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2025**

efectos no se computarán, en su caso, el dinero o derechos de crédito procedente de la transmisión de dichos inmuebles o participaciones que se haya realizado en el mismo ejercicio o anteriores siempre que, en este último caso, no haya transcurrido el plazo de reinversión a que se refiere el artículo 6 de la Ley de SOCIMI.

- Asimismo, al menos el 80% de las rentas del periodo impositivo correspondientes a cada ejercicio, excluidas las derivadas de la transmisión de las participaciones y de los bienes inmuebles afectos ambos al cumplimiento de su objeto social principal, una vez transcurrido el plazo de mantenimiento a que se refiere el apartado siguiente, deberá provenir del arrendamiento de bienes inmuebles y de dividendos o participaciones en beneficios procedentes de dichas participaciones.

Este porcentaje se calculará sobre el resultado consolidado, en el caso de que la SOCIMI sea dominante de un grupo según los criterios establecidos en el artículo 42 del Código de Comercio, con independencia de la residencia y de la obligación de formular cuentas anuales consolidadas. Dicho grupo estará integrado exclusivamente por la SOCIMI y el resto de las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley de SOCIMI.

- Los bienes inmuebles que integren el activo de la SOCIMI deberán permanecer arrendados durante al menos tres años. A efectos del cómputo se sumará el tiempo que los inmuebles hayan estado ofrecidos en arrendamiento, con un máximo de un año. El plazo se computará:
  - En el caso de bienes inmuebles que figuren en el patrimonio de la SOCIMI antes del momento de acogerse al régimen, desde la fecha de inicio del primer periodo impositivo en que se aplique el régimen fiscal especial establecido en la Ley de SOCIMI, siempre que a dicha fecha el bien se encontrara arrendado u ofrecido en arrendamiento. De lo contrario, se estará a lo dispuesto en el párrafo siguiente.
  - En el caso de bienes inmuebles promovidos o adquiridos con posterioridad por la SOCIMI, desde la fecha en que fueron arrendados u ofrecidos en arrendamiento por primera vez.

En el caso de acciones o participaciones de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley de SOCIMI, deberán mantenerse en el activo de la SOCIMI al menos durante tres años desde su adquisición o, en su caso, desde el inicio del primer periodo impositivo en que se aplique el régimen fiscal especial establecido en la Ley de SOCIMI.

Adicionalmente, la Ley de SOCIMI establece las siguientes obligaciones:

- Las acciones de la SOCIMI deben estar admitidas a negociación en un mercado regulado o en un sistema multilateral de negociación (requisito no aplicable a subSOCIMI).
- El capital mínimo exigido asciende a 5 millones de euros, las acciones deben tener carácter nominativo y sólo podrá haber una clase de acciones (requisito no aplicable a subSOCIMI).

## **ALL IRON RE I SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**

### **Notas explicativas a las Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2025**

- La SOCIMI está obligada a distribuir en forma de dividendos a sus Accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses posteriores a la conclusión de cada ejercicio, en la forma indicada en la Nota 3.1.

El incumplimiento de los requisitos exigidos en la Ley de SOCIMI, para aplicar dicho régimen, supondrá que la SOCIMI pase a tributar por el régimen general del Impuesto sobre Sociedades a partir del propio periodo impositivo en que se manifieste dicho incumplimiento, salvo que se subsane en el ejercicio siguiente. Además, la SOCIMI estará obligada a ingresar, junto con la cuota de dicho periodo impositivo, la diferencia entre la cuota que por dicho impuesto resulte de aplicar el régimen general y la cuota ingresada que resultó de aplicar el régimen fiscal especial en los periodos impositivos anteriores, sin perjuicio de los intereses de demora, recargos y sanciones que, en su caso, resulten procedentes.

Adicionalmente a lo anterior, la modificación de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, con la 16/2012, de 27 de diciembre de 2012 establece las siguientes modificaciones específicas:

- Flexibilización de los criterios de entrada y mantenimiento de inmuebles: no hay límite inferior en cuanto a número de inmuebles a aportar en la constitución de la SOCIMI salvo en el caso de viviendas, cuya aportación mínima serán 8. Los inmuebles ya no deberán permanecer en balance de la sociedad durante 7 años, sino sólo un mínimo de 3.
- Disminución de necesidades de capital y libertad de apalancamiento: el capital mínimo exigido se reduce de 15 a 5 millones de euros, eliminándose la restricción en cuanto al endeudamiento máximo del vehículo de inversión inmobiliaria.
- Disminución de reparto de dividendos: hasta la entrada en vigor de esta Ley, la distribución del beneficio obligatoria era del 90%, pasando a ser esta obligación desde el 1 de enero de 2013 al 80%.

El tipo de gravamen de las SOCIMI en el Impuesto sobre Sociedades se fija en el 0%. No obstante, cuando los dividendos que la SOCIMI distribuya a sus accionistas con un porcentaje de participación superior al 5% estén exentos o tributen a un tipo inferior al 10%, la SOCIMI estará sometida a un gravamen especial del 19%. Adicionalmente, la SOCIMI estará sometida a un gravamen especial del 15% sobre el importe de los beneficios obtenidos en el ejercicio que no sea objeto de distribución, en la parte que proceda de rentas que no hayan tributado al tipo general ni se trate de rentas acogidas al periodo de reinversión. De resultar aplicables alguno o ambos de estos gravámenes especiales tendrán la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades y deberán ser satisfechos por la SOCIMI en el plazo de dos meses desde la fecha de distribución del dividendo.

## **ALL IRON RE I SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**

### **Notas explicativas a las Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2025**

## **2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS**

### **2.1 Marco normativo de información financiera aplicable al Grupo**

Las Cuentas Anuales Consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2025 se han preparado de acuerdo con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación establecido en:

- Las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y las Interpretaciones del Comité Internacional de Información Financiera (CINIIF) adoptadas por la Unión Europea, de conformidad con el Reglamento (CE) nº 1606/2002 del Parlamento y del Consejo Europeo y sucesivas modificaciones (en conjunto, las NIIF-UE).
- La Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("SOCIMI") en relación a la información a desglosar en las notas explicativas.
- La Circular 3/2020 del Mercado Alternativo Bursátil sobre "Información a suministrar por empresas incorporadas a negociación en el segmento BME Growth de BME MTF equity".
- El Código de Comercio y el resto de la legislación mercantil española que resulte de aplicación.

Las Cuentas Anuales Consolidadas han sido formuladas por los Administradores para su sometimiento a la aprobación de la Junta General de Accionistas, estimándose que serán aprobadas sin ninguna modificación.

Estas Cuentas Anuales Consolidadas se presentan bajo NIIF-UE. Las Cuentas Anuales Consolidadas del ejercicio 2019 fueron formuladas por primera vez bajo NIIF-UE y preparadas de acuerdo con la NIIF 1, "Adopción de las NIIF por primera vez". Tanto las Cuentas Anuales Consolidadas del ejercicio 2025 y 2024, así como las del ejercicio 2023, 2022, 2021 y 2020 han sido auditadas por Ernst & Young, S.L.

Las cuentas anuales consolidadas han sido preparadas con arreglo al criterio del coste histórico, excepto en el caso de las inversiones inmobiliarias que se valoran a su valor razonable al final de cada ejercicio, tal como se explica en el apartado de políticas contables más adelante.

#### **a) Normas e interpretaciones aprobadas por la Unión Europea aplicadas por primera vez en este ejercicio**

Las políticas contables utilizadas en la preparación de estas cuentas anuales consolidadas son las mismas que las aplicadas en las cuentas anuales consolidadas del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025, ya que ninguna de las normas, interpretaciones o modificaciones que son aplicables por primera vez en este ejercicio han tenido impacto en las políticas contables del Grupo.

## **ALL IRON RE I SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**

### **Notas explicativas a las Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2025**

#### b) Normas e interpretaciones emitidas por el IASB, pero que no son aplicables en este ejercicio

El Grupo tiene la intención de adoptar las normas, interpretaciones y modificaciones a las normas emitidas por el IASB, que no son de aplicación obligatoria en la Unión Europea, cuando entren en vigor, si le son aplicables. Aunque el Grupo está actualmente analizando su impacto, en función de los análisis realizados hasta la fecha, el Grupo estima que su aplicación inicial no tendrá un impacto significativo sobre sus cuentas anuales consolidadas.

#### **2.2 Imagen fiel**

Las Cuentas Anuales Consolidadas se han preparado a partir de los registros auxiliares de contabilidad de las sociedades incluidas en el perímetro de consolidación, habiéndose aplicado las disposiciones legales vigentes en materia contable con el objeto de mostrar la imagen fiel del patrimonio consolidado y de la situación financiera consolidada y de los resultados consolidados de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto consolidado y de los flujos de efectivo consolidados correspondientes al ejercicio finalizado en dicha fecha.

Todos los importes incluidos en las Cuentas Anuales Consolidadas están expresados en euros, salvo que se indique lo contrario.

#### **2.3 Comparación de la información**

De acuerdo con la legislación mercantil, se presenta, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del estado de situación financiera consolidado, de la cuenta de resultados consolidada, del estado del resultado global consolidado, del estado de cambios en el patrimonio neto consolidado y del estado de flujos de efectivo consolidado, además de las cifras del ejercicio 2024 las correspondientes al ejercicio anterior. En las notas explicativas correspondientes también se incluye información cuantitativa del ejercicio anterior, salvo cuando una norma contable específicamente establece que no es necesario.

#### **2.4 Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre**

En la preparación de las Cuentas Anuales Consolidadas del Grupo, los Administradores de la Sociedad dominante han realizado estimaciones para determinar el valor contable de algunos de los activos, pasivos, ingresos y gastos y sobre los desgloses con ellos relacionados. Estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible al cierre del ejercicio. Sin embargo, dada la incertidumbre inherente a las mismas podrían surgir acontecimientos futuros que obliguen a modificarlas en los próximos ejercicios, lo cual se realizaría, en su caso, de forma prospectiva, conforme a lo establecido en la NIC 8.

Los supuestos clave acerca del futuro, así como otros datos relevantes sobre la estimación de la incertidumbre en la fecha de cierre del ejercicio, que llevan asociados un riesgo importante de suponer cambios significativos en el valor de los activos o pasivos en el próximo ejercicio son los siguientes:

- Cumplimiento del régimen fiscal de SOCIMI (Nota 1.1 y 10).
- Valoración de las inversiones inmobiliarias (ver Notas 4.1 y 5).
- Impuesto sobre beneficios (Nota 10).

## **ALL IRON RE I SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**

### **Notas explicativas a las Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2025**

#### **2.5 Principios de consolidación**

Las principales normas de consolidación y valoración utilizados por el Grupo para la elaboración de sus Cuentas Anuales Consolidadas han sido las siguientes:

- a) Las Cuentas Anuales Consolidadas se han preparado a partir de los registros de contabilidad de ALL IRON RE I SOCIMI, S.A. y de las sociedades controladas por la misma (sociedades dependientes), en todos los casos, correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2025. El control se considera ostentado por la Sociedad Dominante cuando ésta tiene el control efectivo de acuerdo con lo que se indica en el punto e) siguiente.
- b) Los resultados del ejercicio de las sociedades dependientes se incluyen dentro del resultado consolidado desde la fecha efectiva de adquisición o constitución.
- c) Todas las cuentas a cobrar y a pagar y otras transacciones entre sociedades consolidadas han sido eliminadas en el proceso de consolidación.
- d) Cuando es necesario, los estados financieros de las sociedades dependientes se ajustan con el objetivo de que las políticas contables utilizadas sean homogéneas con las utilizadas por la Sociedad Dominante del Grupo.
- e) El criterio seguido para determinar el método de consolidación aplicable a las sociedades que componen el Grupo, ha sido el siguiente:

#### Integración global

- Se consolidan por el método de integración global las sociedades dependientes, entendidas como toda entidad sobre la que el Grupo tiene poder para dirigir las políticas financieras y de explotación que, generalmente viene acompañado de una participación superior a la mitad de los derechos de voto. A la hora de evaluar si el Grupo controla otra entidad se considera la existencia y el efecto de los derechos potenciales de voto que puedan ser ejercitados o convertidos a la fecha de cierre.
- La contabilización de las sociedades dependientes se realiza por el método de adquisición. El coste de adquisición es el valor razonable de los activos entregados, de los instrumentos de patrimonio emitidos y de los pasivos incurridos o asumidos en la fecha de intercambio. Los activos identificables adquiridos y los pasivos y contingencias identificables asumidos en una combinación de negocios se valoran inicialmente por su valor razonable en la fecha de adquisición, con independencia del alcance de los intereses minoritarios. El exceso de costes de adquisición sobre el valor razonable de la participación del Grupo en los activos netos identificables adquiridos se reconoce como fondo de comercio. Si el coste de adquisición es menor al valor razonable de los activos netos de la sociedad dependiente adquirida, la diferencia se reconoce directamente en la cuenta de resultados consolidada del ejercicio.

Al 31 de diciembre de 2025 todas las sociedades dependientes consolidan por el método de integración global, salvo la compañía Pearl Ingotlanfejlesztő Kft que consolida por el método de puesta en equivalencia (ver Nota 1).

**ALL IRON RE I SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES****Notas explicativas a las Cuentas Anuales Consolidadas  
correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2025****2.6 Principio de empresa en funcionamiento**

Los Administradores de la Sociedad Dominante han preparado las cuentas anuales atendiendo al principio de empresa en funcionamiento sin que exista ningún tipo de riesgo importante que pueda suponer cambios significativos en el valor de los activos o pasivos en el ejercicio siguiente.

**3. APLICACIÓN DE RESULTADOS DE LA SOCIEDAD DOMINANTE**

La propuesta de distribución del resultado del ejercicio 2025 de la Sociedad Dominante, formulada por los Administradores de All Iron RE I SOCIMI, S.A. y que se espera sea aprobada por la Junta General de Accionistas, es la siguiente:

<b>(Euros)</b>	<b>31/12/2025</b>
<b>Base de reparto</b>	
Saldo de la cuenta de pérdidas y ganancias (beneficio)	3.585.325
	<b>3.585.325</b>
<b>Aplicación</b>	
Reserva legal	358.533
Dividendo activo a pagar	3.226.793
	<b>3.585.325</b>

**3.1 Distribución de resultados y gestión de capital**

Como se indica en la Nota 1.1, All Iron RE I SOCIMI, S.A. y otras sociedades del Grupo se hayan reguladas por el régimen fiscal especial establecido en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las SOCIMI (la "Ley de SOCIMI"). De acuerdo con dicha Ley, las SOCIMI están obligadas a distribuir en forma de dividendos a sus Accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses posteriores a la conclusión de cada ejercicio, en la forma siguiente:

- a) El 100% de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las participaciones mantenidas en otras SOCIMI u otras participaciones que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana.

## **ALL IRON RE I SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**

### **Notas explicativas a las Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2025**

- b) Al menos el 50% de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley de SOCIMI, realizadas una vez transcurridos los plazos a que se refiere el apartado 3 del artículo 3 de dicha Ley, afectos al cumplimiento de su objeto social principal. El resto de estos beneficios deberá reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos al cumplimiento de dicho objeto, en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión. En su defecto, dichos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que finaliza el plazo de reinversión. Si los elementos objeto de reinversión se transmiten antes del plazo de mantenimiento, aquellos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que se han transmitido. La obligación de distribuir, no alcanza, en su caso, a la parte de estos beneficios imputables a ejercicios en los que el Grupo no tributara por el régimen fiscal especial establecido en la Ley de SOCIMI.
- c) Al menos el 80% del resto de los beneficios obtenidos.

Cuando la distribución de dividendos se realice con cargo a reservas procedentes de beneficios de un ejercicio en el que haya sido aplicado el régimen fiscal especial, su distribución se adoptará obligatoriamente con el acuerdo a que se refiere el apartado anterior.

La Sociedad dominante está obligada a destinar el 10% de los beneficios del ejercicio a la constitución de la reserva legal, hasta que ésta alcance, al menos, el 20% del capital social. Esta reserva, mientras no supere el límite del 20% del capital social, no es distributable a los accionistas (ver Nota 8.2).

De acuerdo con lo establecido en la Ley de SOCIMI, los estatutos de All Iron RE I SOCIMI no establecen ninguna otra reserva de carácter indisponible distinta de la reserva legal.

## **4. NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN**

Los principales criterios de registro y valoración utilizados por el Grupo en la elaboración de estas Cuentas Anuales Consolidadas son los siguientes:

### **4.1 Inversiones inmobiliarias**

El Grupo clasifica como inversiones inmobiliarias aquellos activos no corrientes que sean inmuebles y que posea para obtener rentas, plusvalías o ambas, en lugar de para su uso en la producción o suministros de bienes o servicios distintos del alquiler, o bien para fines administrativos, o su venta en el curso ordinario de las operaciones del Grupo. También calificará así aquellos terrenos y edificios cuyos usos futuros no estén determinados en el momento de su incorporación al patrimonio del Grupo. Asimismo, los inmuebles que estén en proceso de construcción o mejora para su uso futuro como inversiones inmobiliarias, se calificarán como tales.

Estos activos se presentan a valor razonable a la fecha de cierre de cada ejercicio y no son objeto de amortización anual.

Los beneficios o pérdidas derivadas de las variaciones en el valor razonable de los inmuebles de inversión se incluyen en los resultados del ejercicio en que se producen.

## **ALL IRON RE I SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**

### **Notas explicativas a las Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2025**

En el coste de aquellos activos que necesitan más de un año para estar en condiciones de uso, se incluyen los gastos financieros devengados, antes de la puesta en condiciones de funcionamiento del inmovilizado, que cumplen con los requisitos para su capitalización.

Asimismo, forma parte del valor de la inversión inmobiliaria como un componente de la misma la estimación inicial del valor actual de las obligaciones asumidas derivadas del desmantelamiento o retiro y otras asociadas al activo, tales como costes de rehabilitación, cuando estas obligaciones dan lugar al registro de provisiones.

Las reparaciones que no representan una ampliación de la vida útil y los costes de mantenimiento son cargados en la cuenta de resultados consolidada en el ejercicio en que se producen. Los costes de renovación, ampliación o mejora que dan lugar a un aumento de la capacidad productiva o a un alargamiento de la vida útil de los bienes, son incorporados al activo como mayor valor del mismo, dándose de baja, en su caso, el valor contable de los elementos sustituidos.

Los costes relacionados con grandes reparaciones de los elementos de las inversiones inmobiliarias, con independencia de que los elementos afectados sean sustituidos o no, se identifican como un componente del coste del activo en la fecha en que se produzca la incorporación del mismo al patrimonio del Grupo y se amortizan durante el periodo que media hasta la siguiente gran reparación.

De acuerdo con la NIC 40, el Grupo determina periódicamente el valor razonable de las inversiones inmobiliarias que se determina tomando como valores de referencia las valoraciones realizadas por terceros expertos independientes, de forma que al cierre de cada ejercicio el valor de razonable refleja las condiciones de mercado de los elementos de las inversiones inmobiliarias a dicha fecha. Los informes de valoración de los expertos independientes sólo contienen las advertencias y/o limitaciones habituales sobre el alcance de los resultados de las valoraciones efectuadas, que se refieren a la aceptación como completa y correcta de la información proporcionada por el Grupo y que se ha realizado de acuerdo con los estándares de valoración publicados por la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) de Gran Bretaña.

La principal metodología utilizada para determinar el valor razonable de las inversiones inmobiliarias es la que consiste en el descuento de flujos de caja, que se basa en la estimación de los flujos de efectivo futuros esperados de las inversiones inmobiliarias, utilizando una tasa de descuento apropiada para calcular el valor actual de esos flujos de efectivo. Dicha tasa considera las condiciones actuales de mercado y refleja todas las previsiones y riesgos asociados al flujo de tesorería y a la inversión. Para calcular el valor residual del activo del último año de la proyección de los flujos de caja se aplica una yield neta de salida.

En la Nota 5 se incluye información detallada de las “yields” netas de salida consideradas y la tasa utilizada para el descuento de los flujos de caja proyectados.

## **ALL IRON RE I SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**

### **Notas explicativas a las Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2025**

#### **4.2 Arrendamientos**

Los contratos se califican como arrendamientos financieros cuando de sus condiciones económicas se deduce que se transfieren al arrendatario sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo objeto del contrato. En caso contrario, los contratos se clasifican como arrendamientos operativos.

#### ***Juicios aplicados en la determinación del plazo del arrendamiento de los contratos con opción de renovación***

El Grupo determina el plazo del arrendamiento como el plazo no cancelable de un arrendamiento, al que se añaden los períodos opcionales de prorrogar el arrendamiento, si es razonablemente cierto que esa opción se ejerza. También se incluyen los períodos cubiertos por la opción de rescindir el arrendamiento, si es razonablemente cierto que no se ejercerá esa opción.

El Grupo evalúa si es razonablemente cierto ejercer la opción de renovar. Es decir, considera todos los factores pertinentes que crean un incentivo económico para renovar.

Después de la fecha de inicio, el Grupo reevalúa el plazo del arrendamiento si hay un evento significativo o un cambio en las circunstancias que esté bajo su control y afecte a su capacidad para ejercer, o no ejercer, la opción de renovación.

#### **El Grupo como arrendador**

Si el contrato no transfiere sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo, el arrendamiento se clasifica como operativo. El ingreso que genera el contrato se contabiliza linealmente durante el contrato y se incluye como ingresos en la cuenta de resultados consolidada en la medida que tiene una naturaleza operativa. Los costes directos que se incurren en la firma de un contrato de arrendamiento se incorporan como un mayor valor del activo arrendado y se amortizan durante el periodo de arrendamiento en el mismo criterio que los ingresos. Los pagos contingentes se reconocen como ingresos en el periodo que se devengan.

#### **4.3 Activos financieros**

##### **Reconocimiento inicial y valoración**

Los activos financieros que posee el Grupo se clasifican, en su reconocimiento inicial, como valorados posteriormente al coste amortizado, al valor razonable con cambios en otro resultado global y al valor razonable con cambios en resultados.

La clasificación de los activos financieros en el momento del reconocimiento inicial depende de las características de los activos financieros desde el punto de vista de los flujos de efectivo contractuales y del modelo de negocio del Grupo para la gestión de los activos financieros.

Con la excepción de las cuentas a cobrar comerciales que no tienen un componente de financiación significativo, el Grupo valora inicialmente los activos financieros a su valor razonable más, en el caso de los activos financieros que no se valoran a su valor razonable con cambios en resultados, los costes de transacción. Las cuentas a cobrar comerciales que no contienen un componente de financiación significativo se valoran al precio de la transacción.

## **ALL IRON RE I SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**

### **Notas explicativas a las Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2025**

Para que un activo financiero sea clasificado y valorado al coste amortizado o al valor razonable con cambios en otro resultado global, debe dar lugar a flujos de efectivo que son “únicamente pagos de principal e intereses” sobre el importe de principal pendiente.

El modelo de negocio del Grupo para la gestión de los activos financieros se refiere a cómo administra sus activos financieros para generar flujos de efectivo. El modelo de negocio determina si los flujos de efectivo se obtendrán del cobro de los flujos de efectivo contractuales, de la venta de los activos financieros o de ambos.

#### Valoración posterior

A los efectos de su valoración posterior, los activos financieros se clasifican en cuatro categorías:

- Activos financieros a coste amortizado (instrumentos de deuda).
- Activos financieros a valor razonable con cambios en otro resultado global con reciclaje de las ganancias y pérdidas acumuladas (instrumentos de deuda).
- Activos financieros designados a valor razonable con cambios en otro resultado global sin reciclaje de las ganancias y pérdidas acumuladas en su enajenación (instrumentos de patrimonio).
- Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados

#### **Activos financieros a coste amortizado (instrumentos de deuda)**

El Grupo valora los activos financieros al coste amortizado si se cumplen las dos condiciones siguientes:

- El activo financiero se mantiene en el marco de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener los activos financieros para obtener flujos de efectivo contractuales, y
- Las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos de principal e intereses sobre el importe de principal pendiente

Los activos financieros a coste amortizado se valoran posteriormente utilizando el método de interés efectivo y están sujetos a deterioro. Las ganancias y pérdidas se reconocen en resultados cuando el activo se da de baja, modifica o deteriora.

En esta categoría se registran los créditos por operaciones comerciales y no comerciales, que incluyen los activos financieros cuyos cobros son de cuantía determinada o determinable, que no se negocian en un mercado activo y para los que se estima recuperar todo el desembolso realizado por el Grupo, salvo, en su caso, por razones imputables a la solvencia del deudor.

## **ALL IRON RE I SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**

### **Notas explicativas a las Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2025**

#### Cancelación

Los activos financieros se dan de baja del estado de situación financiera consolidado del Grupo cuando han expirado los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero o cuando se transfieren, siempre que en dicha transferencia se transmitan sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad.

Si el Grupo no ha cedido ni retenido sustancialmente los riesgos y beneficios del activo financiero, éste se da de baja cuando no se retiene el control. Si mantiene el control del activo, continúa reconociéndolo por el importe al que está expuesto por las variaciones de valor del activo cedido, es decir, por su implicación continuada, reconociendo el pasivo asociado.

#### Intereses recibidos de activos financieros

Los intereses de activos financieros devengados con posterioridad al momento de la adquisición se registran como ingresos en la cuenta de resultados consolidada, utilizando para ello el método del tipo de interés efectivo.

A estos efectos, en la valoración inicial de los activos financieros se registran de forma independiente, atendiendo a su vencimiento, el importe de los intereses explícitos devengados y no vencidos en dicho momento. Se entiende por intereses explícitos aquellos que se obtienen de aplicar el tipo de interés contractual del instrumento financiero.

#### Deterioro del valor de los activos financieros

El Grupo reconoce una corrección de valor por pérdidas crediticias esperadas para todos los instrumentos de deuda que no se valoran a valor razonable con cambios en resultados. Las pérdidas crediticias esperadas se basan en la diferencia entre los flujos de efectivo contractuales a recibir de acuerdo con el contrato y todos los flujos de efectivo que el Grupo espera recibir, descontados a una tasa de interés efectiva aproximada a la original. Los flujos de efectivo esperados incluirán los procedentes de la venta de garantías reales recibidas u otras mejoras crediticias que formen parte integrante de las condiciones contractuales.

Las pérdidas crediticias esperadas se reconocen en dos etapas. Para las exposiciones crediticias para las que no ha habido un aumento significativo en el riesgo crediticio desde el reconocimiento inicial, la corrección de valor se dota para las pérdidas crediticias esperadas en los siguientes doce meses. Para aquellas exposiciones crediticias para las cuales ha habido un aumento significativo en el riesgo crediticio desde el reconocimiento inicial, la corrección de valor se realiza para las pérdidas crediticias esperadas durante la vida restante del activo, independientemente del momento del incumplimiento.

Para las cuentas a cobrar comerciales el Grupo aplica un enfoque simplificado en el cálculo de las pérdidas crediticias esperadas. Por tanto, el Grupo no hace un seguimiento de los cambios en el riesgo de crédito, sino que reconoce en cada fecha de cierre una corrección de valor por las pérdidas crediticias esperadas durante toda la vida del activo.

El Grupo considera que un activo financiero está en situación de impago cuando los pagos contractuales están vencidos desde hace 90 días. Sin embargo, en ciertos casos, el Grupo también puede considerar que un activo financiero está en situación de impago cuando la información interna o externa indica que es poco probable que el Grupo reciba las cantidades contractuales pendientes en su totalidad antes de tener en cuenta cualquier mejora crediticia que tenga el Grupo.

## **ALL IRON RE I SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**

### **Notas explicativas a las Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2025**

#### **4.4 Pasivos financieros**

##### Reconocimiento inicial y valoración

Los pasivos financieros se clasifican a la fecha de su reconocimiento inicial, según corresponda, como pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados, préstamos y créditos, cuentas a pagar o derivados designados como instrumentos de cobertura en una cobertura eficaz.

Todos los pasivos financieros se reconocen inicialmente a su valor razonable y para los préstamos y créditos y las cuentas a pagar se netean los costes de transacción directamente atribuibles.

Los pasivos financieros del Grupo incluyen los acreedores comerciales y otras cuentas a pagar, los préstamos y créditos, incluyendo los descubiertos en cuentas corrientes, y los instrumentos financieros derivados.

##### Valoración posterior

La valoración de los pasivos financieros depende de su clasificación como se indica a continuación.

##### ***Pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados***

Los pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados incluyen los pasivos financieros mantenidos para negociar y los pasivos financieros designados en su reconocimiento inicial a valor razonable con cambios en resultados.

Los pasivos financieros se clasifican como mantenidos para negociar si se incurren con el propósito de ser recomprados a corto plazo. En esta categoría se incluyen los instrumentos financieros derivados contratados por el Grupo que no han sido designados como instrumentos de cobertura en las relaciones de cobertura tal como define la NIIF 9. Los derivados implícitos que se han separado también son clasificados como mantenidos para negociar, a menos que sean designados como instrumentos de cobertura eficaces.

Las pérdidas o ganancias de los pasivos mantenidos para negociar se reconocen en la cuenta de resultados. Los pasivos financieros designados en el reconocimiento inicial a valor razonable con cambios en resultados se designan en la fecha inicial de reconocimiento solo si cumplen con los criterios establecidos en la NIIF 9. El Grupo no ha designado ningún pasivo financiero a valor razonable con cambios en resultados.

##### ***Préstamos y créditos***

Esta es la categoría más relevante para el Grupo. Tras el reconocimiento inicial, los préstamos y los créditos se valoran al coste amortizado usando el método del tipo de interés efectivo. Las pérdidas y ganancias se reconocen en la cuenta de resultados cuando se dan de baja los pasivos, así como los intereses devengados de acuerdo con el método del tipo de interés efectivo.

## **ALL IRON RE I SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**

### **Notas explicativas a las Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2025**

El coste amortizado se calcula teniendo en cuenta cualquier descuento o prima de adquisición y las cuotas o costes que sean parte integral del método del tipo de interés efectivo. Los intereses devengados de acuerdo con dicho tipo de interés efectivo se incluyen en el epígrafe de "Gastos financieros" de la cuenta de resultados.

Esta categoría es la que generalmente se aplica a los préstamos y créditos con intereses. Ver Nota 9 para obtener más información.

#### Cancelación

Un pasivo financiero se da de baja cuando la obligación se extingue, cancela o vence. Cuando un pasivo financiero existente se reemplaza por otro del mismo prestamista en condiciones sustancialmente diferentes, o cuando las condiciones de un pasivo existente son sustancialmente modificadas, dicho intercambio o modificación se tratan como una baja del pasivo original y el reconocimiento de la nueva obligación. La diferencia en los valores en libros respectivos se reconoce en la cuenta de resultados.

#### **4.5 Efectivo y otros activos líquidos equivalentes**

Este epígrafe incluye el efectivo en caja, las cuentas corrientes bancarias y los depósitos y adquisiciones temporales de activos que cumplen con todos los siguientes requisitos:

- Son convertibles en efectivo.
- En el momento de su adquisición su vencimiento no era superior a tres meses.
- No están sujetos a un riesgo significativo de cambio de valor.
- Forman parte de la política de gestión normal de tesorería del Grupo.

#### **4.6 Impuesto sobre beneficios**

El gasto o ingreso por impuesto sobre beneficios comprende la parte relativa al gasto o ingreso por el impuesto corriente y la parte correspondiente al gasto o ingreso por impuesto diferido.

El impuesto corriente es la cantidad que las sociedades del Grupo satisfacen como consecuencia de las liquidaciones fiscales del impuesto sobre el beneficio relativas a un ejercicio. Las deducciones y otras ventajas fiscales en la cuota del impuesto, excluidas las retenciones y pagos a cuenta, así como las pérdidas fiscales compensables de ejercicios anteriores y aplicadas efectivamente en éste, dan lugar a un menor importe del impuesto corriente.

El gasto o el ingreso por impuesto diferido se corresponde con el reconocimiento y la cancelación de los activos y pasivos por impuesto diferido. Éstos incluyen las diferencias temporarias que se identifican como aquellos importes que se prevén pagaderos o recuperables derivados de las diferencias entre los importes en libros de los activos y pasivos y su valor fiscal, así como las bases imponibles negativas pendientes de compensación y los créditos por deducciones fiscales no aplicadas fiscalmente. Dichos importes se registran aplicando a la diferencia temporaria o crédito que corresponda el tipo de gravamen al que se espera recuperarlos o liquidarlos.

## **ALL IRON RE I SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**

### **Notas explicativas a las Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2025**

Tal y como se indica en la Nota 1.1, la Sociedad Dominante optó por aplicar desde el 1 de enero de 2018 el régimen fiscal especial propio de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI), comunicando dicha opción a la Administración Tributaria el 25 de septiembre de 2018. Adicionalmente, con fecha 18 de septiembre de 2019, el Accionista Único de Dwow aprobó el acogimiento de la sociedad al régimen fiscal especial de SOCIMI, aplicable desde el 1 de enero de 2019, hecho que fue comunicado a la Agencia Tributaria el 23 de septiembre de 2019 en tiempo y forma. Posteriormente, el 17 de agosto de 2020, la Sociedad acordó optar por el acogimiento de Dwow al régimen fiscal establecido en la Ley de SOCIMI con efectos para los períodos impositivos iniciados a partir del 1 de enero de 2020, y el mismo 17 de agosto de 2020 se llevó a cabo la presentación ante la AEAT de la solicitud para la aplicación del régimen SOCIMI con efectos a partir del 1 de enero de 2020. Siendo esto así, la Sociedad Dominante procedió aplicar el régimen fiscal de SOCIMI desde el ejercicio 2018 y la sociedad dependiente mencionada lo aplica desde el ejercicio 2019.

El tipo impositivo general aplicable en el ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2024 es del 25%, mientras que el tipo de gravamen aplicable a las SOCIMI es del 0%. No obstante, cuando los dividendos que All Iron distribuya a sus accionistas con un porcentaje de participación superior al 5% estén exentos o tributen a un tipo inferior al 10%, All Iron estará sometida a un gravamen especial del 19%. Adicionalmente, la SOCIMI estará sometida a un gravamen especial del 15% sobre el importe de los beneficios obtenidos en el ejercicio que tendrá no sea objeto de distribución, en la parte que proceda de rentas que no hayan tributado al tipo general ni se trate de rentas acogidas al período de reinversión. De resultar aplicables alguno o ambos de estos gravámenes especiales tendrán la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades y deberán ser satisfecho por la SOCIMI en el plazo de dos meses desde la fecha de distribución del dividendo.

Se reconocen pasivos por impuestos diferido para todas las diferencias temporarias imponibles, excepto aquellas derivadas del reconocimiento inicial de fondos de comercio o de otros activos y pasivos en una operación que no afecta ni al resultado fiscal ni al resultado contable y no es una combinación de negocios, así como las asociadas a inversiones en empresas dependientes, asociadas y negocios conjuntos en las que el Grupo puede controlar el momento de la reversión y es probable que no reviertan en un futuro previsible.

Por su parte, los activos por impuesto diferido sólo se reconocen en la medida en que se considere probable que el Grupo vaya a disponer de ganancias fiscales futuras contra las que poder hacerlos efectivos, siempre y cuando el régimen SOCIMI lo permita.

Los activos y pasivos por impuesto diferido, originados por operaciones con cargos o abonos directos en cuentas de patrimonio, se contabilizan también con contrapartida en patrimonio neto consolidado.

En cada cierre contable se reconsideran los activos por impuesto diferido registrados, efectuándose las oportunas correcciones a los mismos en la medida en que existan dudas sobre su recuperación futura. Asimismo, en cada cierre se evalúan los activos por impuestos diferidos no registrados en el estado de situación financiera consolidado y éstos son objeto de reconocimiento en la medida en que pase a ser probable su recuperación en ejercicios fiscales futuros.

## **ALL IRON RE I SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**

### **Notas explicativas a las Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2025**

Los activos y pasivos por impuesto diferido se valoran a los tipos de gravamen esperados en el momento de su reversión, según la normativa vigente aprobada, y de acuerdo con la forma en que racionalmente se espera recuperar o pagar el activo o pasivo por impuesto diferido. Los activos y pasivos por impuesto diferido no se descuentan y se clasifican como activos y pasivos no corrientes.

#### **4.7 Clasificación de los activos y pasivos entre corrientes y no corrientes**

Los activos y pasivos se presentan en el estado de situación financiera consolidado clasificados entre corrientes y no corrientes. A estos efectos, los activos y pasivos se clasifican como corrientes cuando están vinculados al ciclo normal de explotación del Grupo, el cual es inferior al año, y se esperan vender, consumir, realizar o liquidar en el transcurso del mismo, son diferentes a los anteriores y su vencimiento, enajenación o realización se espera que se produzca en el plazo máximo de un año; se mantienen con fines de negociación o se trata de efectivo y otros activos líquidos equivalentes cuya utilización no está restringida por un periodo superior a un año. En caso contrario se clasifican como activos y pasivos no corrientes.

#### **4.8 Información financiera por segmentos**

Un segmento de explotación es un componente del Grupo, que desarrolla actividades en las que se obtienen ingresos y se incurre en gastos, cuyo resultado de explotación es objeto de revisión, discusión y evaluación de forma regular por la máxima autoridad en el proceso de toma de decisiones del Grupo, para decidir sobre los recursos que deben asignarse al segmento, evaluar su rendimiento, y en relación con el cual se dispone de información financiera diferenciada.

#### **4.9 Ingresos y gastos**

El Grupo reconocerá los ingresos por el desarrollo ordinario de su actividad cuando se produzca la transferencia del control de los bienes o servicios comprometidos con los clientes. En ese momento, el Grupo valorará el ingreso por el importe que refleje la contraprestación a la que espere tener derecho a cambio de dichos bienes o servicios.

Para el registro contable de ingresos, la sociedad identifica los derechos y obligaciones exigibles entre las partes en el contrato, los compromisos de transferir bienes o prestar servicios, determina el precio de la transacción, lo asigna a las obligaciones a cumplir de cada bien o servicio comprometido en el contrato y reconocer el ingreso cuando el cliente obtiene el control de ese bien o recibe la prestación del servicio.

El Grupo reconocerá los ingresos derivados de un contrato cuando (o a medida que) se produzca la transferencia al cliente del control sobre los bienes o servicios comprometidos (es decir, la o las obligaciones a cumplir).

El control de un bien o servicio (un activo) hace referencia a la capacidad para decidir plenamente sobre el uso de ese elemento patrimonial y obtener sustancialmente todos sus beneficios restantes.

Los ingresos derivados de los compromisos (con carácter general, de prestaciones de servicios) que se cumplen a lo largo del tiempo se reconocerán en función del grado de avance o progreso hacia el cumplimiento completo de las obligaciones contractuales siempre que la empresa disponga de información fiable para realizar la medición del grado de avance.

## **ALL IRON RE I SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**

### **Notas explicativas a las Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2025**

Se entenderá que la empresa transfiere el control de un activo (con carácter general, de un servicio) a lo largo del tiempo cuando el cliente recibe y consume de forma simultánea los beneficios proporcionados por la actividad del Grupo (generalmente, la prestación de un servicio) a medida que la entidad la desarrolla. En tal caso, si otra empresa asumiera el contrato no necesitaría realizar nuevamente de forma sustancial el trabajo completado hasta la fecha.

Los ingresos ordinarios procedentes de la venta de bienes y de la prestación de servicios se valorarán por el importe monetario o, en su caso, por el valor razonable de la contrapartida, recibida o que se espere recibir, derivada de la misma, que, salvo evidencia en contrario, será el precio acordado para los activos a transferir al cliente, deducido: el importe de cualquier descuento, rebaja en el precio u otras partidas similares que la empresa pueda conceder, así como los intereses incorporados al nominal de los créditos. No obstante, podrán incluirse los intereses incorporados a los créditos comerciales con vencimiento no superior a un año que no tengan un tipo de interés contractual, cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no sea significativo.

No formarán parte de los ingresos los impuestos que gravan las operaciones de entrega de bienes y prestación de servicios que la empresa debe repercutir a terceros como el impuesto sobre el valor añadido y los impuestos especiales, así como las cantidades recibidas por cuenta de terceros.

El Grupo tomará en cuenta en la valoración del ingreso la mejor estimación de la contraprestación variable si es altamente probable que no se produzca una reversión significativa del importe del ingreso reconocido cuando posteriormente se resuelva la incertidumbre asociada a la citada contraprestación.

Los ingresos por arrendamiento se registran en función de su devengo, distribuyéndose linealmente las carencias, bonificaciones y los costes iniciales de los contratos, durante el periodo de obligado cumplimiento.

Los ingresos derivados de las rentas variables se calculan en función de las ventas anuales comunicadas por los arrendatarios de los locales mes a mes y se reconocen en el propio ejercicio, cuando no se dispone de la información, se realiza una estimación.

Los intereses y dividendos de activos financieros devengados con posterioridad al momento de la adquisición se registran como ingresos en la cuenta de pérdidas y ganancias. Los intereses se reconocen utilizando el método del tipo de interés efectivo y los dividendos cuando se declara el derecho a recibirlos. Si los dividendos distribuidos proceden inequívocamente de resultados generados con anterioridad a la fecha de adquisición porque se hayan distribuido importes superiores a los beneficios generados por la participada desde la adquisición, no se reconocerán como ingresos, y minorarán el valor contable de la inversión.

## **ALL IRON RE I SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**

### **Notas explicativas a las Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2025**

#### **4.10 Transacciones con partes vinculadas**

Las transacciones con partes vinculadas se contabilizan de acuerdo con las normas de valoración detalladas anteriormente.

Los precios de las operaciones realizadas con partes vinculadas se encuentran adecuadamente soportados, por lo que los Administradores de All Iron consideran que no existen riesgos que pudieran originar pasivos fiscales significativos en el futuro.

#### **4.11 Acciones propias**

Las acciones propias se registran en el patrimonio neto consolidado como menos fondos propios cuando se adquieren, no registrándose ningún resultado en la cuenta de resultados consolidada por su venta o cancelación. Los ingresos y gastos derivados de las transacciones con acciones propias se registran directamente en el patrimonio neto consolidado como menos reservas.

#### **4.12 Provisiones y contingencias**

Los pasivos que resultan indeterminados respecto a su importe o a la fecha en que se cancelarán se reconocen en el estado de situación financiera consolidado como provisiones cuando el Grupo tiene una obligación actual (ya sea por una disposición legal, contractual o por una obligación implícita o tácita), surgida como consecuencia de sucesos pasados, que se estima probable que suponga una salida de recursos para su liquidación y que es cuantificable.

Las provisiones se valoran por el valor actual de la mejor estimación posible del importe necesario para cancelar o transferir a un tercero la obligación, registrándose los ajustes que surjan por la actualización de la provisión como un gasto financiero conforme se van devengando. Cuando se trata de provisiones con vencimiento inferior o igual a un año, y el efecto financiero no es significativo, no se lleva a cabo ningún tipo de descuento. Las provisiones se revisan a la fecha de cierre de cada estado de situación financiera consolidado y son ajustadas con el objetivo de reflejar la mejor estimación actual del pasivo correspondiente en cada momento.

Las compensaciones a recibir de un tercero en el momento de liquidar las provisiones, se reconocen como un activo, sin minorar el importe de la provisión, siempre que no existan dudas de que dicho reembolso va a ser recibido, y sin exceder del importe de la obligación registrada. Cuando existe un vínculo legal o contractual de exteriorización del riesgo, en virtud del cual el Grupo no esté obligado a responder del mismo, el importe de dicha compensación se deduce del importe de la provisión.

Por otra parte, se consideran pasivos contingentes aquellas posibles obligaciones, surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización está condicionada a que ocurran eventos futuros que no están enteramente bajo el control del Grupo y aquellas obligaciones presentes, surgidas como consecuencia de sucesos pasados, para las que no es probable que haya una salida de recursos para su liquidación o que no se pueden valorar con suficiente fiabilidad. Estos pasivos no son objeto de registro contable, detallándose los mismos en las notas explicativas, excepto cuando la salida de recursos es remota.

## **ALL IRON RE I SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**

### **Notas explicativas a las Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2025**

#### **4.13 Plan remuneración a consejeros y ejecutivos**

En el ejercicio de 2021 la Junta General de accionistas acordó fijar una retribución máxima por consejero en forma de importe vinculado a la asistencia a cada una de las reuniones de mil quinientos euros (1.500€) por sesión y por consejero, con un máximo de quince mil euros (15.000€) anuales por consejero, para el ejercicio 2021. Dicha cantidad permanecerá vigente y aplicándose en ejercicios ulteriores en tanto la Junta General de Accionistas de la Sociedad no apruebe su modificación. En el ejercicio de 2025 se ha mantenido dicha retribución por asistencia a los Consejos.

#### **4.14 Cálculo del valor razonable**

El Grupo valora los instrumentos financieros, tales como derivados, y los activos no financieros, tales como inversiones inmobiliarias, a su valor razonable a la fecha de cierre de las Cuentas Anuales Consolidadas.

El valor razonable es el precio que se recibiría para vender un activo o se pagaría para transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes en el mercado en la fecha de la transacción. El valor razonable está basado en la presunción de que la transacción para vender el activo o para transferir el pasivo tiene lugar:

- En el mercado principal del activo o del pasivo, o
- En ausencia de un mercado principal, en el mercado más ventajoso para la transacción de esos activos o pasivos.

El mercado principal o el más ventajoso ha de ser un mercado accesible para el Grupo.

El valor razonable de un activo o un pasivo se calcula utilizando las hipótesis que los participantes del mercado utilizarían a la hora de realizar una oferta por ese activo o pasivo, asumiendo que esos participantes de mercado actúan en su propio interés económico.

El cálculo del valor razonable de un activo no financiero toma en consideración la capacidad de los participantes del mercado para generar beneficios económicos derivados del mejor y mayor uso de dicho activo o mediante su venta a otro participante del mercado que pudiera hacer el mejor y mayor uso de dicho activo.

El Grupo utiliza las técnicas de valoración apropiadas en las circunstancias y con la suficiente información disponible para el cálculo del valor razonable, maximizando el uso de variables observables relevantes y minimizando el uso de variables no observables.

**ALL IRON RE I SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES****Notas explicativas a las Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2025**

Todos los activos y pasivos para los que se realizan cálculos o desgloses de su valor razonable en los estados financieros están categorizados dentro de la jerarquía de valor razonable que se describe a continuación, en base a la menor variable que sea significativa para el cálculo del valor razonable en su conjunto:

- Nivel 1 - Valores de cotización (no ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos.
- Nivel 2 - Técnicas de valoración para las que la variable de menor nivel utilizada, que sea significativa para el cálculo, es directa o indirectamente observable.
- Nivel 3 - Técnicas de valoración para las que la variable de menor nivel utilizada, que sea significativa para el cálculo, no es observable.

Para activos y pasivos que son registrados por su valor razonable en las Cuentas Anuales Consolidadas de forma recurrente, el Grupo determina si han existido traspasos entre los distintos niveles de jerarquía mediante una revisión de su categorización (basada en la variable de menor nivel que es significativa para el cálculo del valor razonable en su conjunto) al final de cada ejercicio.

Los desgloses relacionados con el valor razonable de los instrumentos financieros y de los activos no financieros que se valoran al valor razonable o para los que se desglosa el valor razonable se incluyen en las siguientes notas:

- Inversiones inmobiliarias (ver Notas 4.1 y 5).

La tabla siguiente muestra la jerarquía de valor razonable de los activos y pasivos del Grupo al 31 de diciembre de 2025:

31/12/2025	Fecha de valoración	Valoración de valor razonable utilizada (Euros)				
		Total	Valor de cotización en mercados activos (Nivel 1)	Variables significativas observables (Nivel 2)	Variables significativas observables (Nivel 3)	
<b>Activos valorados a valor razonable</b>						
Inversiones inmobiliarias (Nota 5)						
	Activos en explotación	31/12/25	179.601.000	-	-	179.601.000
	Activos en desarrollo	31/12/25	183.836.000	-	-	183.836.000

No ha habido traspasos entre el Nivel 1 y el Nivel 2 durante el ejercicio 2025.

**ALL IRON RE I SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES****Notas explicativas a las Cuentas Anuales Consolidadas  
correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2025**

La tabla siguiente muestra la jerarquía de valor razonable de los activos y pasivos del Grupo al 31 de diciembre de 2024:

31/12/ 2024	Fecha de valoración	Valoración de valor razonable utilizada (Euros)				
		Total	Valor de cotización en mercados activos (Nivel 1)	Variables significativas observables (Nivel 2)	Variables significativas observables (Nivel 3)	
<b>Activos valorados a valor razonable</b>						
Inversiones inmobiliarias (Nota 5)						
	Activos en explotación	31/12/24	132.566.907	-	-	132.566.907
	Activos en desarrollo	31/12/24	137.581.277	-	-	137.581.277

No hubo traspasos entre el Nivel 1 y el Nivel 2 durante el ejercicio 2024.

Al 31 de diciembre de 2025 y al 31 de diciembre de 2024, el valor razonable de los inmuebles corresponde al valor de mercado estimado en base a las valoraciones realizadas por los expertos independientes, Savills RE Spain y Gloval Valuation, de acuerdo con los estándares de valoración basados en la edición del Red Book publicada el año 2017 “RICS Valuation – Professional Standards, Incorporating the International Valuation Standards”. Para el cálculo de dicho valor razonable, se han utilizado tasas de descuento aceptables para un potencial inversor, y consensuadas con las aplicadas por el mercado para bienes similares características y ubicaciones. Adicionalmente, en dicho informe el valorador hace referencia en su sección de las Notas de Guía, la “GN1. Certeza de la Valoración” en la que se refieren a circunstancias de incertidumbre general en los mercados financieros. En cualquier caso, el valorador aclara que su valoración es una imagen instantánea del panorama actual del mercado en la fecha de valoración.

Para calcular el valor residual del activo del último año de la proyección de los flujos de caja se aplica una yield neta de salida. El modelo de valoración es acorde a las recomendaciones del “International Valuation Standards Committee” y son consistentes con los principios de la IFRS 13.

**4.15 Resultado por acción****Resultado básico por acción**

Las ganancias por acción básicas se calculan dividiendo el beneficio del ejercicio atribuible a los accionistas ordinarios de la Sociedad Dominante entre el número de acciones ordinarias en circulación durante el periodo, excluidas las acciones propias.

	31/12/2025	31/12/2024
Resultado del ejercicio atribuible a los accionistas de la Sociedad Dominante (euros)	44.580.816	11.966.084
Número de acciones en circulación	15.553.223	14.721.827
<b>Resultado básico por acción (Euros)</b>	<b>2,87</b>	<b>0,81</b>

**ALL IRON RE I SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES****Notas explicativas a las Cuentas Anuales Consolidadas  
correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2025**Resultado diluido por acción

Las ganancias por acción diluidas se calculan ajustando el beneficio del ejercicio atribuible a los tenedores de instrumentos de patrimonio neto de la Sociedad Dominante y el número medio ponderado de acciones ordinarias en circulación por todos los efectos dilutivos inherentes a las acciones ordinarias potenciales, es decir, como si se hubiera llevado a cabo la conversión de todas las acciones ordinarias potencialmente dilutivas.

La Sociedad Dominante no tiene diferentes clases de acciones ordinarias potencialmente dilutivas por lo que no se ha calculado el resultado diluido por acción.

**5. INVERSIONES INMOBILIARIAS**

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, el Grupo mantiene las siguientes inversiones inmobiliarias:

Inversión inmobiliaria	Ubicación	Euros	
		31/12/2025	31/12/2024
Aparthotel Gasteiz	Avenida de Gasteiz 45, Vitoria	34.800.000	28.900.000
Edificio Valencia (**)	Avenida del Oeste 48, Valencia	60.700.000	42.000.000
Koisi Hostel	Paseo Heriz 38, San Sebastián	-	6.100.000
Edificio Córdoba	Calle Santa Marta 9-11, Córdoba	-	5.318.998
Apartamentos Alameda de Recalde	Alameda de Recalde 1, Bilbao	3.800.000	3.669.769
Apartamentos Bilbao la Vieja	Calle Vitoria Gasteiz 6, Bilbao	2.300.000	2.277.883
Edificio Sevilla (**)	Calle Albareda 18, Sevilla	21.860.000	15.000.000
Edificio Bilbao Ledesma	Calle Ledesma 5, Bilbao	15.000.000	14.590.000
Edificio Barcelona Sant Antoni	Ronda Sant Antoni 49, Barcelona	25.300.000	24.100.000
Edificio Pamplona	Plaza Yamaguchi 12, Pamplona	10.020.000	10.020.853
Edificio Alicante calle Gerona (**)	Calle Gerona 2, Alicante	18.650.000	12.386.158
Edificio Madrid José Abascal	Calle José Abascal 8, Madrid	30.000.000	28.000.000
Apartamentos Málaga Granada 76	Calle Granada 76, Málaga	11.180.000	9.589.404
Edificio Málaga Plaza del Siglo (**)	Plaza del Siglo 3, Málaga	15.610.000	11.844.948
Edificio Madrid Almagro (**)	Calle Almagro 28, Madrid	3.800.000	3.820.000
Edificio Sevilla San Jacinto (**)	Calle San Jacinto 62, Sevilla	10.350.000	6.000.000
Edificio Málaga Beatas (**)	Calle Beatas 47, Málaga	2.866.000	3.530.171
Edificio Madrid Alcántara (**)	Calle Alcántara 25, Madrid	50.000.000	43.000.000
Edificio Barcelona Sancho de Ávila (*)	Calle Sancho de Ávila nº 32-34	47.201.000	5.250.000
<b>TOTAL</b>		<b>363.437.000</b>	<b>275.398.184</b>

(\*) Anticipo de inversiones inmobiliarias

(\*\*) Edificio en desarrollo.

El detalle y los movimientos de las inversiones inmobiliarias al 31 de diciembre de 2025 es el siguiente:

(Euros)	31/12/2024	Altas	Bajas	Traspasos	Diferencias conversión (Nota 8.4)	Cambios en valor razonable	31/12/2025
Activos en explotación	132.566.907	31.083.950	(11.418.998)	5.250.000	-	22.119.141	179.601.000
Activos en desarrollo	137.581.277	28.576.415	-	-	-	17.678.308	183.836.000
Anticipos de inversiones inmobiliarias	5.250.000	-	-	(5.250.000)	-	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>275.398.184</b>	<b>59.660.365</b>	<b>(11.418.998)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>39.797.449</b>	<b>363.437.000</b>

**ALL IRON RE I SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES****Notas explicativas a las Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2025**

El saldo de bajas del ejercicio 2025 recoge la desinversión de los dos hostels propiedad del Grupo, ubicados en San Sebastián y Córdoba, con superficie construida total de 2.481m<sup>2</sup> y un total de 51 habitaciones, la cual se formalizó el 18 de diciembre de 2025. El conjunto de los dos activos se traspasó a una valoración de 12 millones de euros, lo cual supuso un resultado de las operaciones de ventas de 294.915 euros.

El saldo de traspasos del ejercicio 2025 recoge los anticipos de inversiones inmobiliarias correspondientes al contrato de arras suscrito para la compra del Edificio Barcelona Sancho de Ávila, los cuales fueron reclasificados a activos en explotación una vez formalizada la compraventa del activo.

El resto de las altas del ejercicio 2025 corresponden a las obras de mejora y adecuación que se han llevado en determinados inmuebles propiedad del Grupo destacando, entre otros, el edificio de Valencia, el edificio de Madrid ubicado en la calle Alcántara, el edificio de Sevilla ubicado en la calle Albareda, el edificio de Alicante, el edificio de Málaga Plaza del Siglo así como el edificio de Sevilla ubicado en la calle San Jacinto.

El detalle y los movimientos de las inversiones inmobiliarias al 31 de diciembre de 2024 era el siguiente:

(Euros)	31/12/2023	Altas	Bajas	Traspasos	Diferencias conversión (Nota 8.4)	Cambios en Valor razonable	31/12/2024
Activos en explotación	113.779.000	259.255	-	14.590.000	-	3.938.652	132.566.907
Activos en desarrollo	150.571.000	11.906.468	(15.000.000)	(14.590.000)	-	4.693.809	137.581.277
Anticipos de inversiones inmobiliarias	-	5.250.000	-	-	-	-	5.250.000
<b>TOTAL</b>	<b>264.350.000</b>	<b>17.415.723</b>	<b>(15.000.000)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>8.632.461</b>	<b>275.398.184</b>

El 24 de mayo de 2024 se acordó el proceso de desinversión del activo de Budapest situado en la calle Dohany. La venta del activo consta de dos fases: en una primera fase la Sociedad traspasó el activo a una valoración de 15 millones de euros desde la Sociedad filial All Iron Hungary a la Sociedad Pearl. A continuación, en noviembre de 2024 All Iron Hungary vendió un 50% de la participación en Pearl a cambio de un importe de 4,5 millones de euros en caja y un compromiso de inyección de capital en la propia Pearl de 6 millones de euros por parte del adquirente. La segunda fase corresponde con la venta del 50% restante del activo a una valoración total del mismo de 18,5 millones de euros. El 25 de noviembre de 2024 tuvo lugar el cierre correspondiente a la primera fase tras el cumplimiento de las condiciones suspensivas acordadas. La Sociedad cuenta con un derecho de venta de la participación actual del 50% en Pearl por un importe de 14 millones de euros (nota 6).

El saldo de traspasos del ejercicio 2024 recoge la puesta en explotación el 5 de mayo de 2024 del activo ubicado en la calle Ledesma de Bilbao.

El resto de las altas del ejercicio 2024 corresponden a las obras de mejora y adecuación que se llevaron a cabo en determinados inmuebles propiedad del Grupo destacando, entre otros, el edificio de Valencia, el edificio de Bilbao ubicado en la calle Ledesma, el edificio de Madrid ubicado en la calle Alcántara, el edificio de Sevilla ubicado en la calle Albareda, el edificio de Alicante, el edificio de Málaga Plaza del Siglo así como el edificio de Sevilla ubicado en la

**ALL IRON RE I SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES****Notas explicativas a las Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2025**

calle San Jacinto.

El saldo de las altas del ejercicio 2024 de los anticipos de inversiones inmobiliarias por importe de 5.250 miles de euros corresponde con el contrato de arras suscrito para la compra de un edificio sujeto al cumplimiento de condiciones pactadas, el cual fue aplicado durante el ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2024.

Al 31 de diciembre de 2025, la sociedad ha otorgado derechos reales de garantía en forma de hipoteca sobre 15 inmuebles. El saldo vivo de las financiaciones que cuentan con la garantía de las hipotecas asciende a 125.429 miles de euros (99.524 miles de euros a 31 de diciembre de 2024).

Todos los inmuebles disponen de póliza de seguro de Responsabilidad Civil de Promotor y Seguro de Daños al continente, mientras dura la fase de rehabilitación y obra; y una vez están en operación, se contrata un seguro de daños para cada edificio con cobertura de continente y contenido.

Al 31 de diciembre de 2025 y al 31 de diciembre de 2024, el valor razonable de los inmuebles corresponde al valor de mercado estimado en base a las valoraciones realizadas por los expertos independientes, Savills RE Spain y Gloval Valuation, de acuerdo con los estándares de valoración de acuerdo a la edición del Red Book publicada el año 2017 "RICS Valuation – Professional Standards, Incorporating the International Valuation Standards". Para el cálculo de dicho valor razonable, se han utilizado tasas de descuento aceptables para un potencial inversor, y consensuadas con las aplicadas por el mercado para bienes de similares características y ubicaciones. Adicionalmente, para calcular el valor residual del activo del último año de la proyección de los flujos de caja se aplica una yield neta de salida. El modelo de valoración es acorde a las recomendaciones del "International Valuation Standards Committee" y son consistentes con los principios de la IFRS 13.

El detalle de las "yields" netas de salida consideradas y la tasa utilizada para el descuento de los flujos de caja proyectados, es el siguiente:

<b>31 de diciembre de 2025</b>	<b>Yield netas de salida</b>	<b>Tasa de descuento</b>
Inmuebles en Explotación	4,8% - 6,2%	6,5% - 8,4%
Inmuebles en Desarrollo/ Construcción	5,3% - 6,3%	7,5% - 9,5%
<b>31 de diciembre de 2024</b>	<b>Yield netas de salida</b>	<b>Tasa de descuento</b>
Inmuebles en Explotación	4,8% - 6,2%	6,5% - 8,4%
Inmuebles en Desarrollo/ Construcción	5,3% - 6,3%	7,6% - 9,7%

**ALL IRON RE I SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES****Notas explicativas a las Cuentas Anuales Consolidadas  
correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2025**

La variación de un cuarto de punto porcentual en las “yield” netas de salida tiene el siguiente impacto sobre las valoraciones utilizadas por el Grupo:

<b>31 de diciembre de 2025</b>	<b>Valor RICS</b>	<b>-0,25% en Yield netas de salida</b>	<b>+0,25% en Yield netas de salida</b>
Aparthotel Gasteiz	34.800.000	35.700.000	34.000.000
Apartamentos Alameda de Recalde	3.800.000	3.900.000	3.710.000
Apartamentos Bilbao la Vieja	2.300.000	2.350.000	2.250.000
Apartamentos Málaga Granada 76	11.180.000	11.520.000	10.870.000
Apartamentos Pamplona Yamaguchi	10.020.000	10.290.000	9.780.000
Edificio Barcelona - Ronda San Antoni	25.300.000	26.100.000	24.600.000
Edificio Madrid José Abascal	30.000.000	31.100.000	29.100.000
Edificio Bilbao Ledesma	15.000.000	15.430.000	14.600.000
Edificio Barcelona - Sancho de Ávila	47.201.000	48.523.000	45.990.000
<b>Alojamientos en Explotación</b>	<b>179.601.000</b>	<b>184.913.000</b>	<b>174.900.000</b>

Edificio Valencia	60.700.000	62.300.000	59.100.000
Edificio Sevilla Albareda	21.860.000	22.463.000	21.308.000
Edificio Alicante calle Gerona	18.650.000	19.140.000	18.200.000
Edificio Málaga Plaza del Siglo	15.610.000	16.100.000	15.180.000
Edificio Sevilla San Jacinto	10.350.000	10.650.000	10.080.000
Edificio Málaga Beatas	2.866.000	3.034.000	2.712.000
Edificio Madrid Alcántara	50.000.000	52.300.000	48.000.000
<b>Alojamientos en Desarrollo/Construcción</b>	<b>180.036.000</b>	<b>185.987.000</b>	<b>174.580.000</b>

<b>31 de diciembre de 2024</b>	<b>Valor RICS</b>	<b>-0,25% en Yield netas de salida</b>	<b>+0,25% en Yield netas de salida</b>
Koisi Hostel	6.100.000	6.300.000	5.900.000
Aparthotel Gasteiz	28.900.000	29.700.000	28.200.000
Apartamentos Alameda de Recalde	3.669.769	3.770.000	3.580.000
Apartamentos Bilbao la Vieja	2.277.883	2.330.000	2.230.000
Apartamentos Málaga Granada 76	9.589.404	9.890.000	9.330.000
Apartamentos Pamplona Yamaguchi	10.020.853	10.280.000	9.780.000
Edificio Barcelona Sant Antoni	24.100.000	24.800.000	23.400.000
Edificio Madrid José Abascal	28.000.000	29.000.000	27.000.000
Edificio Bilbao Ledesma	14.590.000	15.010.000	14.200.000
Hostel de Córdoba Santa Marta	5.318.998	5.480.000	5.170.000
<b>Alojamientos en Explotación</b>	<b>132.566.907</b>	<b>136.560.000</b>	<b>128.790.000</b>

Edificio Valencia	42.000.000	43.500.000	40.700.000
Edificio Sevilla	15.000.000	15.500.000	14.500.000
Edificio Alicante calle Gerona	12.386.158	12.830.000	11.980.000
Edificio Málaga Plaza del Siglo	11.844.948	12.250.000	11.470.000
Edificio Sevilla San Jacinto	6.000.000	6.200.000	5.800.000
Edificio Málaga Beatas	3.530.171	3.680.000	3.390.000
Edificio Madrid Alcántara	43.000.000	41.100.000	41.100.000
<b>Alojamientos en Desarrollo/Construcción</b>	<b>133.761.277</b>	<b>139.160.000</b>	<b>128.940.000</b>

**ALL IRON RE I SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES****Notas explicativas a las Cuentas Anuales Consolidadas  
correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2025**

La variación de un medio punto porcentual en las Tasas de descuento sobre los activos en explotación tiene el siguiente impacto sobre las valoraciones utilizadas por el Grupo:

<b>31 de diciembre de 2025</b>	<b>Valor RICS</b>	<b>-0,5% en Tasas de descuento</b>	<b>+0,5% en Tasas de descuento</b>
Aparthotel Gasteiz	34.800.000	36.100.000	33.500.000
Apartamentos Alameda de Recalde	3.800.000	3.950.000	3.660.000
Apartamentos Bilbao la Vieja	2.300.000	2.380.000	2.220.000
Apartamentos Málaga Granada 76	11.180.000	11.630.000	10.750.000
Apartamentos Pamplona Yamaguchi	10.020.000	10.400.000	9.660.000
Edificio Barcelona	25.300.000	26.300.000	24.300.000
Edificio Madrid José Abascal	30.000.000	31.300.000	28.900.000
Edificio Bilbao Ledesma	15.000.000	15.580.000	14.440.000
Edificio Barcelona - Sancho de Ávila	47.201.000	49.080.000	45.408.000
<b>Alojamientos en Explotación</b>	<b>179.601.000</b>	<b>186.720.000</b>	<b>172.838.000</b>
Edificio Valencia	60.700.000	63.200.000	58.200.000
Edificio Sevilla Albareda	21.860.000	22.721.000	21.038.000
Edificio Alicante calle Gerona	18.650.000	19.410.000	17.930.000
Edificio Málaga Plaza del Siglo	15.610.000	16.240.000	15.010.000
Edificio Sevilla San Jacinto	10.350.000	10.810.000	9.910.000
Edificio Málaga Beatas	2.866.000	3.084.000	2.659.000
Edificio Madrid Alcántara	50.000.000	52.700.000	47.500.000
<b>Alojamientos en Desarrollo/Construcción</b>	<b>180.036.000</b>	<b>188.165.000</b>	<b>172.247.000</b>

<b>31 de diciembre de 2024</b>	<b>Valor RICS</b>	<b>-0,5% en Tasas de descuento</b>	<b>+0,5% en Tasas de descuento</b>
Koisi Hostel	6.100.000	6.300.000	5.900.000
Aparthotel Gasteiz	28.900.000	30.000.000	27.900.000
Apartamentos Alameda de Recalde	3.669.769	3.810.000	3.540.000
Apartamentos Bilbao la Vieja	2.277.883	2.360.000	2.200.000
Apartamentos Málaga Granada 76	9.589.404	9.980.000	9.220.000
Apartamentos Pamplona Yamaguchi	10.020.853	10.390.000	9.660.000
Edificio Barcelona Sant Antoni	24.100.000	25.000.000	23.200.000
Edificio Madrid José Abascal	28.000.000	29.100.000	26.900.000
Edificio Bilbao Ledesma	14.590.000	15.160.000	14.040.000
Hostel de Córdoba Santa Marta	5.318.998	5.530.000	5.120.000
<b>Alojamientos en Explotación</b>	<b>132.566.907</b>	<b>137.630.000</b>	<b>127.680.000</b>
Edificio Valencia	42.000.000	44.100.000	40.000.000
Edificio Sevilla	15.000.000	15.700.000	14.300.000
Edificio Alicante calle Gerona	12.386.158	13.050.000	11.760.000
Edificio Málaga Plaza del Siglo	11.844.948	12.370.000	11.340.000
Edificio Sevilla San Jacinto	6.000.000	6.400.000	5.600.000
Edificio Málaga Beatas	3.530.171	3.730.000	3.340.000
Edificio Madrid Alcántara	43.000.000	45.500.000	40.700.000
<b>Alojamientos en Desarrollo/Construcción</b>	<b>133.761.277</b>	<b>140.850.000</b>	<b>127.040.000</b>

Los valoradores expertos independientes (Savills RE Spain y Gloval Valuation) valoraron el inmueble de Madrid Almagro mediante la metodología de comparación, en lugar de mediante la metodología de descuento de flujos de caja. Por este motivo, el inmueble ha sido excluido de los análisis de sensibilidades de "yield" netas de salida y tasas de descuento.

**ALL IRON RE I SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES****Notas explicativas a las Cuentas Anuales Consolidadas  
correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2025****5.1 Arrendamientos clasificados como arrendamientos operativos**

Excepto por algunos inmuebles en desarrollo, a 31 de diciembre de 2025 las inversiones inmobiliarias que posee el Grupo están arrendadas a terceros a través de contratos de arrendamientos operativos.

Los ingresos provenientes de dichos contratos de arrendamiento operativo han ascendido a 9.832.863 euros en el ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2025 (7.586.867 euros en 2024) (Nota 11.1).

El detalle de los cobros futuros mínimos de los contratos de arrendamiento operativo, no cancelables (sin incluir los contratos relativos a los hoteles en desarrollo por no estar vigentes aún), son los siguientes:

(Euros)	31/12/2025	31/12/2024
Hasta un año	5.888.354	4.391.496
Entre uno y cinco años	24.559.018	14.770.278
Más de cinco años	31.172.473	20.588.470
<b>TOTAL</b>	<b>61.619.845</b>	<b>39.750.244</b>

**6. ACTIVOS FINANCIEROS**

La composición de los activos financieros, por categorías y clases, es la siguiente:

(Euros)	Valores representativos de deuda		Créditos, derivados y otros		Total	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
<b>Activos financieros a largo plazo</b>						
Activos financieros a coste	-	-	10.500.000	10.500.000	10.500.000	10.500.000
Activos financieros a coste amortizado	-	-	182.539	100.276	182.539	100.276
	-	-	10.682.539	10.600.276	10.682.539	10.600.276
<b>Activos financieros a corto plazo</b>						
Activos financieros a coste amortizado	-	-	2.698.624	2.790.811	2.698.624	2.790.811
	-	-	2.698.624	2.790.811	2.698.624	2.790.811
<b>TOTAL</b>	-	-	<b>13.381.163</b>	<b>13.391.087</b>	<b>13.381.163</b>	<b>13.391.087</b>

## ALL IRON RE I SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

### Notas explicativas a las Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2025

Estos importes se incluyen en las siguientes partidas del estado de situación financiera consolidado (Nota 7.1):

(Euros)	Valores representativos de deuda		Créditos, derivados y otros		Total	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2025
<b>Activos financieros a largo plazo</b>						
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo (Nota 6.2)	-	-	10.500.000	10.500.000	10.500.000	10.500.000
Inversiones financieras a largo plazo (Nota 6.2)	-	-	182.539	100.276	182.539	100.276
	-	-	10.682.539	10.600.276	10.682.539	10.600.276
<b>Activos financieros a corto plazo</b>						
Clientes por ventas y prestaciones de servicios (Nota 6.1)	-	-	2.690.588	2.779.291	2.690.588	2.779.291
Deudores varios	-	-	7.907	10.220	7.907	10.220
Inversiones financieras a corto plazo (Nota 6.2)	-	-	130	1.300	130	1.300
Otros activos corrientes (Nota 6.3)	-	-	-	-	-	-
	-	-	2.698.625	2.790.811	2.698.625	2.790.811
<b>TOTAL</b>	-	-	<b>13.381.164</b>	<b>13.391.087</b>	<b>13.381.164</b>	<b>13.391.087</b>

El valor contable de los activos financieros no difiere significativamente de su valor razonable.

#### 6.1 Clientes por ventas y prestaciones de servicios y deudores varios

El detalle de este epígrafe es el siguiente:

(Euros)	31/12/2025	31/12/2024
Clientes	2.690.588	2.779.291
Deudores varios	7.907	10.220
<b>TOTAL</b>	<b>2.698.495</b>	<b>2.789.511</b>

A 31 de diciembre de 2025 la cuenta de clientes incluye facturas pendientes de formalizar correspondientes a las rentas variables devengadas en el cuarto trimestre del ejercicio de 2025 y saldos pendientes de pago de clientes.

El saldo de la cuenta de deudores varios corresponden fundamentalmente a anticipos realizados a proveedores y acreedores al 31 de diciembre de 2025.

#### 6.2 Inversiones financieras a corto y largo plazo

El detalle de estos epígrafes es el siguiente:

(Euros)	31/12/2025	31/12/2024
<b>Inversiones financieras a largo plazo</b>		
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo	10.500.000	10.500.000
Fianzas	182.539	100.156
Otras inversiones financieras	-	120
<b>TOTAL</b>	<b>10.682.539</b>	<b>10.600.276</b>
<b>Inversiones financieras a corto plazo</b>		
Depósitos	130	1.300
<b>TOTAL</b>	<b>130</b>	<b>1.300</b>

## **ALL IRON RE I SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**

### **Notas explicativas a las Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2025**

Al 31 de diciembre de 2025 y a 31 de diciembre de 2024, las inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo recogen la participación que posee All Iron Hungary en Pearl (nota 5).

Al 31 de diciembre de 2025 y a 31 de diciembre de 2024, las fianzas corresponden a importes depositados ante los correspondientes Organismos Públicos, en relación con los arrendamientos de los edificios en operación.

## **7. EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES**

Este epígrafe recoge las cuentas corrientes que posee el Grupo las cuales devengan tipos de interés de mercado. El saldo de las cuentas corrientes a 31 de diciembre de 2025 es de 13.217.301 euros (22.408.461 euros a 31 de diciembre de 2024).

Con carácter general el Grupo mantiene su tesorería y activos líquidos en entidades financieras de alto nivel crediticio.

## **8. PATRIMONIO NETO**

La composición y el movimiento del patrimonio neto consolidado se presentan en el estado de cambios en el patrimonio neto consolidado.

### **8.1 Capital**

A 31 de diciembre de 2018 el capital de la Sociedad dominante estaba compuesto por 11.442.438 participaciones sociales de 1 euros de valor nominal cada una. Las acciones estaban totalmente suscritas y desembolsadas.

Con fecha 28 de junio de 2019, la Sociedad dominante aprobó una ampliación de capital mediante emisión de 26.915.756 acciones de 1 euros de valor nominal cada una. Dicha ampliación de capital fue íntegramente asumida y desembolsada mediante compensación de créditos. Dicha ampliación ha sido inscrita en el registro mercantil con fecha 4 de septiembre de 2019.

Asimismo, con fecha 28 de junio de 2019, la Sociedad dominante aprobó una nueva ampliación de capital por importe de 40.000.000 de acciones a 1 euro de valor por acción, de las cuales se suscribieron 12.681.000 acciones. Dicha ampliación fue inscrita en el registro mercantil con fecha 13 de diciembre de 2019. Dichas acciones fueron totalmente desembolsadas a 31 de diciembre de 2019.

Con fecha 26 de junio de 2020, la Sociedad dominante aprobó una ampliación de capital mediante emisión de 6.143.006 acciones de 1 euros de valor nominal cada una. Dicha ampliación de capital fue íntegramente asumida y desembolsada mediante compensación de créditos. Tras la aprobación del aumento de capital previsto en el punto anterior, se acuerda agrupar todas las acciones en que se divide el capital social de la Sociedad para su canje por acciones de nueva emisión en la proporción de 1 acción nueva por cada 10 acciones antiguas, sin modificación de la cifra del capital social y con la consiguiente reducción del número de

## **ALL IRON RE I SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**

### **Notas explicativas a las Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2025**

acciones representativas del capital social en circulación.

El 26 de julio de 2021 se otorgaron las escrituras públicas de aumento por las que se emitieron un total de 4.018.923 nuevas acciones por un importe efectivo total de 45.413.830,10 euros como consecuencia de la ejecución del aumento de capital mediante aportaciones dinerarias (2.346.496 nuevas acciones por un importe efectivo total de 26.515.405 euros) y del aumento de capital por compensación de los créditos derivados de los contratos de préstamo convertibles en acciones firmados entre el 5 de marzo de 2021 y el 30 de abril de 2021 (1.672.427 nuevas acciones por un importe efectivo total de 18.898.425,10 euros), aprobados ambos por la Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada el 7 de junio de 2021.

El 27 de octubre de 2021 el Consejo de Administración de la Sociedad acordó proponer la conversión de los préstamos convertibles en acciones firmados entre el 17 de mayo de 2021 y hasta el 23 de septiembre de 2021 (62 préstamos convertibles en acciones de la por un importe nominal total de 21.229.300 euros) a un tipo de conversión de 11,30 euros. Dichos préstamos convertibles han devengado un tipo de interés anual del 5% hasta la fecha efectiva de conversión el 26 de noviembre de 2021.

Siendo esto así se han emitido 1.911.348 nuevas acciones de 10,00 euros de valor nominal y 1,30 euros de prima de emisión cada una, que han quedado íntegramente suscritas y desembolsadas mediante la compensación de créditos por importe de 21.598.232,40 euros.

Con fecha 12 de mayo de 2022, la Sociedad dominante aprobó una ampliación de capital mediante emisión de 1.571.296 acciones de nuevas de 10,00 euros de valor nominal y 1,50 euros de prima de emisión cada una, por un por un importe total efectivo de 18.069.904,00 euros. Dicha ampliación de capital fue íntegramente asumida y desembolsada mediante compensación de créditos, y quedó inscrita en el registro mercantil con fecha 6 de junio de 2022.

Con fecha 21 de junio de 2022, la Sociedad dominante aprobó una ampliación de capital por un importe nominal máximo de hasta el 20% del capital social a la fecha de celebración de la Junta General Ordinaria de Accionistas, el 21 de junio de 2022. El 11 de octubre de 2024 se elevó a público el aumento de capital por un importe total efectivo de 18.775.500 euros, suscribiendo un total de 1.502.040 nuevas acciones, a un precio de 12,50 euros por acción.

Con fecha 25 de abril de 2025 se otorgó la correspondiente escritura de ejecución del Aumento de Capital con cargo a aportaciones dinerarias y con exclusión del derecho de suscripción preferente ante el Notario de Madrid D. Juan Aznar de la Haza, con número 2.308 de su protocolo, declarando ejecutado y cerrado el Aumento de Capital por un importe total efectivo de 10.725.008,40 euros (correspondiendo 8.313.960 euros al importe total nominal y 2.411.048,40 euros al importe total de la prima de emisión), mediante la emisión de 831.396 Nuevas Acciones de 10,00 euros de valor nominal y 2,90 euros de prima de emisión cada una de las mismas.

Por tanto, al 31 de diciembre de 2025, el capital social está compuesto por 15.553.223 acciones de 10 euros de valor nominal cuyo valor asciende a 155.532.230 euros (14.721.827 acciones de 10 euros de valor nominal cada una, ascendiendo a 147.218.270 euros a 31 de diciembre de 2024).

**ALL IRON RE I SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES****Notas explicativas a las Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2025**

El detalle de los accionistas con una participación directa superior a 5% en el capital de All Iron al 31 de diciembre de 2025, es el siguiente:

<b>Accionista</b>	<b>31/12/2025</b>
Ion Ion, S.L.	5,7%
EMPEDRAT 2015, S.L.	5,2%
MIRLING EUROPE, S.L.	5,1%
GASSBONA 2006, S.L.	5,0%
ODRE 2005, S.L.U.	5,0%
Resto de accionistas	74,0%
<b>Total</b>	<b>100,0%</b>

\* Datos notificados al Mercado.

El detalle de los accionistas con una participación directa superior a 5% en el capital de All Iron al 31 de diciembre de 2024, era el siguiente:

<b>Accionista</b>	<b>31/12/2024</b>
Ion Ion, S.L.	6,1%
ODRE 2005, S.L.U.	5,2%
GASSBONA 2006, S.L.	5,2%
EMPEDRAT 2015 S.L.	5,2%
Resto de accionistas	78,3%
<b>Total</b>	<b>100,0%</b>

\* Datos notificados al Mercado.

**8.2 Reservas y resultados de ejercicios anteriores**

El detalle y los movimientos durante el ejercicio de 2025 y 2024 de las distintas partidas que componen este epígrafe son los siguientes:

<b>(Euros)</b>	<b>Saldo a 31/12/2024</b>	<b>Distribución de resultados</b>	<b>Gastos ampliación de capital</b>	<b>Ingresos y gastos reconocidos</b>	<b>Otras variaciones</b>	<b>Saldo a 31/12/2025</b>
Reserva legal	153.951	249.510	-	-	-	403.461
Otras reservas	(1.015.357)	-	(244.155)	-	9.580	(1.249.930)
Reservas de sociedades consolidadas	1.025.648	-	-	-	(664.651)	360.997
Reservas voluntarias	-	-	-	-	-	-
Resultados de ejercicios anteriores	37.336.661	11.716.574	-	-	(1.852.981)	47.200.254
<b>TOTAL</b>	<b>37.500.903</b>	<b>11.966.084</b>	<b>(244.155)</b>	<b>-</b>	<b>(2.508.052)</b>	<b>46.714.782</b>

**ALL IRON RE I SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES****Notas explicativas a las Cuentas Anuales Consolidadas  
correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2025**

(Euros)	Saldo a 31/12/2023	Distribución de resultados	Gastos ampliación de capital	Ingresos y gastos reconocidos	Otras variaciones	Saldo a 31/12/2024
Reserva legal	18.064	135.888	-	-	-	153.951
Otras reservas	(1.170.880)	379.574	(209.142)	-	(14.909)	(1.015.357)
Reservas de sociedades consolidadas	42.949	-	-	-	982.696	1.025.648
Reservas voluntarias	-	-	-	-	-	-
Resultados de ejercicios anteriores	24.241.417	14.085.570	-	-	(990.326)	37.336.661
<b>TOTAL</b>	<b>23.131.550</b>	<b>14.601.032</b>	<b>(209.142)</b>	<b>-</b>	<b>(22.539)</b>	<b>37.500.903</b>

**Reserva legal**

El saldo de esta reserva corresponde en su totalidad a la Sociedad Dominante. De acuerdo con el texto refundido Ley de Sociedades de Capital, la reserva legal, mientras no supere el límite del 20% del capital social, no es distribuible a los accionistas y sólo podrá destinarse, en el caso de no tener otras reservas disponibles, a la compensación de pérdidas. Esta reserva podrá utilizarse igualmente para aumentar el capital social en la parte que exceda del 10% del capital ya aumentado.

**8.3 Acciones propias**

Con efectos de fecha 24 de julio de 2020, la Sociedad suscribió un contrato de liquidez con Banco Santander, S.A., cuyas principales características, concordantes con las previsiones de la normativa reguladora, eran las siguientes:

- Valores objeto de contrato: Acciones ordinarias de All Iron RE I SOCIMI, S.A., admitidas a negociación oficial en el Mercado Alternativo Bursátil.
- Duración del contrato: indefinida. No obstante, las partes tienen la facultad de resolver anticipadamente el contrato mediante una comunicación por escrito a la otra parte con una antelación mínima de 30 días.
- Fondos destinados a la cuenta de liquidez: el equivalente a 100.000 euros en acciones de la Sociedad, conforme al precio de 10 euros por acción fijado; y 100.000 euros en efectivo.
- Las acciones depositadas en la cuenta de valores tienen suspendidos los derechos políticos y económicos.

A 31 de diciembre de 2025, la Sociedad posee 4.230 acciones propias con un valor en patrimonio neto de 45.211 euros (11.953 acciones propias con un valor en patrimonio neto de 121.969 euros a 31 de diciembre de 2024). El resultado de las operaciones en cartera en el ejercicio de 2025 ha supuesto un impacto positivo en reservas de 33.115 euros (14.909 euros negativos en el ejercicio de 2024).

**ALL IRON RE I SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES****Notas explicativas a las Cuentas Anuales Consolidadas  
correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2025****8.4 Diferencias de conversión**

La variación de las diferencias de conversión en el ejercicio 2025 con respecto al anterior ejercicio corresponde a la fluctuación del tipo de cambio del Forinto húngaro frente al euro (moneda local de la sociedad dependiente All Iron Hungary), al convertir a moneda de presentación de la sociedad dominante. El impacto proviene principalmente de la conversión de las participaciones en la sociedad dependiente (Nota 6).

**9. PASIVOS FINANCIEROS**

La composición de los pasivos financieros, por categorías y clases, es la siguiente:

(Euros)	Deudas con entidades de crédito (Nota 9.1)		Derivados y otros		Total	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
<b>Pasivos financieros a largo plazo</b>						
Préstamos y créditos	117.385.551	94.221.397	-	-	117.385.551	94.221.397
Fianzas	-	-	144.385	183.380	144.385	183.380
	<u>117.385.551</u>	<u>94.221.397</u>	<u>144.385</u>	<u>183.380</u>	<u>117.529.936</u>	<u>94.404.777</u>
<b>Pasivos financieros a corto plazo</b>						
Préstamos y créditos	6.483.865	4.160.422	7.362.178	6.085.125	13.846.042	10.245.547
	<u>6.483.865</u>	<u>4.160.422</u>	<u>7.362.178</u>	<u>6.085.125</u>	<u>13.846.042</u>	<u>10.245.547</u>
<b>TOTAL</b>	<b>123.869.416</b>	<b>98.381.819</b>	<b>7.506.563</b>	<b>6.268.505</b>	<b>131.375.979</b>	<b>104.650.324</b>

Estos importes se incluyen en las siguientes partidas del estado de situación financiera consolidado:

(Euros)	31/12/2025	31/12/2024
<b>Pasivos financieros a largo plazo</b>		
Deudas con entidades de crédito	117.385.551	94.221.397
Otros pasivos financieros	144.385	183.380
	<u>117.529.936</u>	<u>94.404.777</u>
<b>Pasivos financieros a corto plazo</b>		
Deudas con entidades de crédito	6.483.865	4.160.422
Otros pasivos financieros	-	1.348
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar	7.362.178	6.083.777
	<u>13.846.043</u>	<u>10.245.547</u>
<b>TOTAL</b>	<b>131.375.979</b>	<b>104.650.324</b>

El valor contable de los pasivos financieros no difiere significativamente de su valor razonable.

**ALL IRON RE I SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES****Notas explicativas a las Cuentas Anuales Consolidadas  
correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2025****9.1 Deudas con entidades de crédito**

El detalle de las deudas con entidades de crédito al 31 de diciembre de 2025 y a 31 de diciembre de 2024 es el siguiente:

(Euros)	Importe pendiente de pago		Vencimiento	Tipo de interés	Gastos financieros devengados	
	31/12/2025	31/12/2024			31/12/2025	31/12/2024
Préstamos:						
Banco Santander	21.872.301	14.218.460	05/09/2031	2,45%	422.295	361.763
Banco Santander	7.006.265	7.649.559	23/06/2029	Euribor + 2,25%	335.691	540.842
Banco Santander	-	170.017	25/04/2025	1,50%	532	7.213
Banco Santander	193.330	446.858	10/09/2026	1,90%	6.290	10.549
Caja Laboral	735.652	782.609	24/12/2035	1,50%	11.574	12.309
Caja Laboral	1.021.739	1.086.956	24/12/2035	1,50%	15.855	16.862
Caja Laboral	-	2.194.694	26/10/2035	1,70%	33.917	42.029
Caja Laboral	1.967.613	2.092.258	21/04/2036	1,50%	30.950	33.573
Kutxabank	1.967.616	2.092.260	21/04/2036	1,50%	30.527	33.573
Banco Santander	7.454.264	8.000.626	03/06/2030	2,00%	196.620	198.026
Bankinter	6.496.063	5.000.000	29/03/2036	Euribor + 2,00%	270.156	294.939
Abanca-Bankoa	-	1.601.145	30/09/2036	1,50%	24.881	27.174
Caja Rural de Navarra	2.539.769	2.754.072	14/11/2036	1,50%	39.841	44.209
Caja Laboral	4.826.164	5.114.088	04/02/2037	1,50%	74.736	82.698
Kutxabank	4.794.597	5.082.551	04/02/2037	1,50%	74.223	82.698
Kutxabank	3.177.368	3.379.491	11/02/2037	1,50%	49.219	56.408
Caixabank	7.228.320	7.351.900	28/08/2032	1,50%	109.430	123.143
Abanca-Bankoa	2.612.701	2.612.701	01/09/2037	1,75%	46.357	53.372
BBVA	5.568.105	5.750.555	27/01/2029	Euribor + 1,5%	219.265	262.350
Caja Laboral	8.250.000	8.250.000	30/01/2038	Euribor + 1,3%	323.724	410.626
Kutxabank	8.250.000	8.250.000	30/01/2038	Euribor + 1,3%	325.700	410.626
BBVA	5.250.000	5.250.000	27/09/2037	Euribor + 1,5%	230.678	78.602
Caja laboral	2.210.500	510.500	30/01/2038	Euribor + 1,75%	24.956	12.304
Kutxabank	2.200.000	500.000	30/01/2038	Euribor + 1,75%	24.554	12.311
BBVA	10.000.000	-	20/01/2040	Euribor + 1,5%	333.300	-
Abanca-Bankoa	10.000.000	-	20/01/2040	Euribor + 1,5%	332.284	-
Intereses y otros	201.538	160.850				
Gastos formalización deudas	(1.954.489)	(1.920.330)				
<b>Total</b>	<b>123.869.416</b>	<b>98.381.819</b>			<b>3.587.555</b>	<b>3.208.200</b>

**Ejercicio 2025**

El día 28 de febrero de 2025, la Sociedad Dominante suscribió con Abanca y BBVA sendos préstamos con garantía hipotecaria del inmueble ubicado en calle Sancho de Ávila 32, destinados a la compra del inmueble en la misma calle. El importe del préstamo concedido por Abanca, S.A asciende a 10.000.000 euros, y el importe del préstamo concedido por BBVA S.A. asciende a 10.000.000 euros. El plazo de duración de los préstamos es de 180 meses venciendo el 2 de marzo de 2040. El tipo de interés de los préstamos es del Euribor (12 meses) más un diferencial del 1,5%.